

UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 456 /SXD-PTĐT&HTKT

Bắc Giang, ngày 20 tháng 02 năm 2024

V/v giải quyết những khó khăn,
vướng mắc cho các nhà đầu tư bất
động sản.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh;
- Hội các nhà đầu tư bất động sản Bắc Giang.

Thực hiện Văn bản số 297/UBND-TH ngày 16/01/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giải quyết các khó khăn vướng mắc cho các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản theo đề nghị của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang tại Công văn số 09/BC-HHDN của Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh kèm theo Công văn số 0124/CV-HCNDT ngày 09/01/2024 của Hội các nhà đầu tư bất động sản Bắc Giang về những khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp khi thực hiện đầu tư dự án; trên cơ sở nội dung tham mưu giải quyết của các cơ quan liên quan (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường); căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng tổng hợp các nội dung tham mưu giải quyết những kiến nghị của Hội các nhà đầu tư bất động sản Bắc Giang và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh, như sau:

1. Nội dung 1: “Về vấn đề xây thô: Hiện nay, một số dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đã cơ bản hoàn thành việc thi công hạ tầng kỹ thuật để thực hiện việc chuyển nhượng cho người dân. Tuy nhiên, sau khi có Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ban hành, việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng không thực hiện được. Đề nghị Hiệp hội DN tỉnh kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở ngành có liên quan giải quyết linh hoạt việc xây thô đối với các dự án đang thực hiện, đảm bảo không vi phạm luật đấu thầu, tạo điều kiện để các dự án thuận lợi trong việc chuyển nhượng nhằm thu hồi vốn, giải quyết khó khăn cho Doanh nghiệp.”

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4, Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ:

“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:

a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;

b) Không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị từng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị để quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng nhà ở.”.

Theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ:

“Điều 41. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

c) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại khoản 2 Điều này;

d) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.”

Như vậy, việc xác định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các dự án được thực hiện khi các dự án tuân thủ đầy đủ, đúng theo các quy định của Nghị định (Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ chỉ quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở). Đối với những khu vực không được chuyển nhượng quyền sử dụng

đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì thực hiện xây thô các căn nhà ở trước khi chuyển nhượng cho người dân. Do vậy, việc quy định các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các dự án đã rõ ràng. Mặt khác, theo điểm c, khoản 2, Điều 16. Quy định chuyển tiếp của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ: *“Đối với khu vực của dự án hoặc dự án đã có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được ban hành. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh nội dung quyết định thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này và gửi một bản quyết định tới Bộ Xây dựng;”*

Trong quá trình xem xét việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn về hồ sơ, thủ tục, rút ngắn thời gian xem xét để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư.

2. Nội dung 2: *“Về việc điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở: Căn cứ theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP và Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023: Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được phê duyệt, được cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở XD) nghiệm thu hoàn thành công trình (dự án) đưa vào sử dụng, mới đủ điều kiện chuyển nhượng. Nếu áp dụng như vậy sẽ có rất ít các dự án đủ điều kiện chuyển nhượng, do việc GPMB gặp nhiều khó khăn, nếu trong một dự án chỉ cần 01 hộ Dân không nhận tiền đền bù GPMB, thì sẽ không thể nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, dẫn đến Doanh nghiệp không được chuyển nhượng. Đề nghị Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền đối với phần diện tích đất được giao đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và hoàn thành việc nghiệm thu đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật;”*

Trả lời: Sở Xây dựng tiếp thu các kiến nghị của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang nêu trên; trong thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục phối hợp với các ngành, cơ quan liên quan nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ, bộ, ngành trung ương các nội dung trên để phù hợp với tình hình thực tế địa phương, tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp khi các bộ, ngành trung ương triển khai nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan.

3. Nội dung 3: *“Về việc phải gia hạn thời gian chuyển đổi đất lúa của Chính phủ: Các dự án hiện nay đang trong quá trình thực hiện, do công tác GPMB gặp nhiều khó khăn nên hầu hết các dự án khi thực hiện thường quá 3 năm, Diện tích đất lúa còn lại chưa GPMB không nhiều, nếu phải xin Thủ tướng Chính phủ gia hạn chuyển đổi đất lúa sẽ mất rất nhiều thời gian và tốn kém chi phí của Doanh nghiệp. Đề nghị Hiệp hội có ý kiến đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở ngành vận dụng như một số tỉnh bạn, cho phép tiếp tục thực hiện dự án mà không phải xin Thủ tướng Chính phủ gia hạn chuyển đổi đất lúa để đảm bảo tiến độ của dự án ;”*

Trả lời:

Tại khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai (được sửa đổi tại Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch) quy định: “8. *Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 7 Điều này.*”

Tại khoản 11 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định: “*Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật đất đai và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.*”

Tại điểm c khoản 2 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai quy định: “*Sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*”.

Đối với diện tích đã có Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường GPMB, người dân đã nhận tiền và bàn giao đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

Trường hợp diện tích đất trồng lúa chưa có Quyết định thu hồi đất còn lại từ 10 ha trở lên, thì phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ nếu tiếp tục thực hiện dự án theo quy định; Trường hợp diện tích đất trồng lúa chưa có Quyết định thu hồi đất còn lại dưới 10 ha phải làm thủ tục xin ý kiến chấp thuận của HĐND trước khi thực hiện việc thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Nội dung 4: “Về việc giao đất 1 lần cho cả dự án hoặc phân kỳ của dự án: Hiện nay công tác GPMB các dự án khu dân cư, Khu đô thị mới gặp rất nhiều khó khăn, nay chỉ giao đất 1 lần cho toàn bộ dự án hoặc phân kỳ sẽ là rất khó khăn cho các Chủ đầu tư. Đề nghị Hiệp hội DN có ý kiến với UBND tỉnh xử lý linh hoạt theo đề nghị của Nhà đầu tư và tình hình GPMB thực tế, cho phép giao đất nhiều lần, để Doanh nghiệp sớm nộp tiền cho ngân sách Nhà nước, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án ;”

Trả lời:

Tại Điều 63 Luật Đất đai quy định các căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, bao gồm: “(1) Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này; (2) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (3) Tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án”.

Tại Điều 52 Luật Đất đai quy định các căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm: “(1) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (2) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

Như vậy, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định cụ thể việc giao đất một lần hay theo phân kỳ dự án. Tuy nhiên, tại Khoản 2, Điều 60, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (được sửa đổi tại Điều 108, Nghị định 31/2021/NĐ-CP) quy định: “2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu: a) **Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án**, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)”. Do đó, việc quy định giao đất một lần (*Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án*) thực hiện theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ.

Tuy nhiên, trên thực tế việc giải phóng mặt bằng toàn bộ khu đất thực hiện dự án cực kỳ khó khăn, vướng mắc. Thời gian vừa qua, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã linh động tham mưu UBND tỉnh giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đối với trường hợp đã GPMB xong diện tích đất ở của dự án; đồng thời cũng giao đất một phần đối với diện tích hạ tầng kỹ thuật để Nhà đầu tư khởi công dự án; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung này; Tiếp thu ý kiến của các tỉnh, Bộ Tài nguyên tham mưu Luật Đất đai (sửa đổi), đã được Quốc hội thông qua, trong đó tại Khoản 4, Điều 116 có quy định: “4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc căn cứ vào tiến độ thu hồi đất, bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”;

5. Nội dung 5: “Về việc gia hạn thực hiện dự án: Do công tác GPMB gặp nhiều khó khăn nên hầu hết các dự án đều bị chậm tiến độ dẫn tới phải gia hạn thực hiện dự án, tuy nhiên việc gia hạn thực hiện dự án hiện nay rất chậm, nguyên nhân do việc phối hợp giữa các sở ngành và các huyện thành phố đẩy nhanh việc gia hạn, tạo điều kiện cho các Nhà thầu thi công, hoàn thành các công việc còn lại của dự án, tránh rủi ro pháp lý cho Doanh nghiệp;”

Trả lời:

1. Quy định của pháp luật về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Theo quy định của pháp luật về đầu tư, việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án được quy định như sau:

Theo điểm d, khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư thì:

3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

....;

d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu;

Như vậy, đối với các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị bị chậm tiến độ thực hiện dự án nhưng tổng thời gian đầu tư dự án không quá 12 tháng so với tiến độ dự án quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; các dự án bị chậm quá 12 tháng sẽ phải thực hiện việc điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản số 2641/UBND-KTN ngày 22/5/2023 về thực hiện một số nội dung liên quan đến tiến độ dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị. Cụ thể như sau:

- Đối với các dự án chậm tiến độ không quá 12 tháng so với tiến độ quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư: UBND các huyện, thành phố chủ động phối hợp với Nhà đầu tư làm rõ nguyên nhân của việc chậm tiến độ thực hiện dự án; trách nhiệm của các bên liên quan và thương thảo và ký kết Phụ lục hợp đồng dự án về nội dung điều chỉnh tiến độ, sau đó gửi báo cáo về Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, quản lý tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

- Đối với các dự án chậm tiến độ quá 12 tháng so với tiến độ quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện, thành phố và các chủ đầu tư, các cơ quan liên quan thực hiện thủ tục lập, thẩm định, đề

ngiht điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Đồng thời, phối hợp với Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án phải làm rõ đầy đủ các nội dung liên quan đến lý do chậm tiến độ; so sánh với kế hoạch đã đề ra; các vi phạm và việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai... nguyên nhân và trách nhiệm của các tập thể, cá nhân có liên quan; kế hoạch và cam kết của địa phương, chủ đầu tư trong trường hợp được gia hạn và các nội dung khác theo yêu cầu của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 108/TB-UBND ngày 10/3/2023.

2. Công tác phối hợp trong việc thẩm định điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Để thuận lợi các nhà đầu tư thực hiện các thủ tục cần thiết khi điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, đẩy nhanh thời gian giải quyết thủ tục hành chính, ngoài việc tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản số 2641/UBND-KTN ngày 22/5/2023 nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành các văn bản số 2750/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 27/9/2022 và số 3391/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/11/2023 hướng dẫn UBND các huyện, thành phố và các nhà đầu tư trong việc chuẩn bị hồ sơ và nội dung liên quan khi thực hiện điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (đã gửi đến các nhà đầu tư).

Tuy nhiên, thực tế trong thời gian vừa qua, việc phối hợp giữa nhà đầu tư và UBND các huyện, thành phố (đơn vị ký hợp đồng dự án với nhà đầu tư); giữa các cơ quan chuyên môn và UBND các huyện, thành phố liên quan còn chưa được chặt chẽ¹ nên việc giải quyết một số hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư còn mất nhiều thời gian.

Vì vậy, để đẩy nhanh việc giải quyết đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị:

- Đối với các cơ quan chuyên môn và UBND các huyện, thị xã, thành phố: Chủ động rà soát, nắm chắc tiến độ triển khai thực hiện của các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn địa phương mình theo Quyết định chủ trương đầu tư được duyệt và Hợp đồng dự án đã ký. Kịp thời tháo gỡ khó khăn hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền tháo gỡ khó khăn cho Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án. Thực hiện đúng các chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại văn bản số 2641/UBND-KTN ngày 22/5/2023; cho ý kiến đầy đủ về các nội dung thuộc trách nhiệm quản lý và đúng thời gian quy định về hồ sơ đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Đối với nhà đầu tư: Thực hiện nghiêm chế độ báo cáo định kỳ theo quy định²; Chủ động phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá

¹ Còn một số cơ quan chuyên môn, UBND huyện, thành phố chưa thực hiện gửi văn bản tham gia ý kiến về Sở Kế hoạch và Đầu tư đúng thời gian quy định

² tại Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; khoản 6, khoản 7, Điều 20 Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh

trình thực hiện dự án và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; thực hiện việc lập, nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư với đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh.

6. Nội dung 6: *“Về vấn đề đấu nối giao thông: Hiện nay một số dự án BT và dự án khu đô thị mới đang gặp khó khăn trong việc đấu nối dự án ra đường quốc lộ, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở ngành liên quan, hướng dẫn cho các Doanh nghiệp làm các thủ tục cần thiết để việc đấu nối được thuận lợi, làm cơ sở để quyết toán dự án.”*

Trả lời:

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư bất động sản đối với một số dự án BT và dự án Khu đô thị mới do không có điểm đấu nối vào quốc lộ, Sở Giao thông vận tải đề nghị phương án xử lý như sau:

- *Bước 1:* Đề nghị các Nhà đầu tư dự án BT và dự án Khu đô thị mới phối hợp với địa phương cấp huyện và Sở Xây dựng rà soát lại các dự án đang triển khai và nghiên cứu phương án thực hiện điều chỉnh quy hoạch hoặc bổ sung xây dựng hệ thống đường gom để đấu nối vào quốc lộ thông qua các điểm đấu nối vào quốc lộ gần nhất với dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- *Bước 2:* Trường hợp sau khi rà soát, thống nhất đánh giá dự án không thể điều chỉnh quy hoạch hoặc bổ sung xây dựng hệ thống đường gom, các Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ theo quy định tại **Khoản 1, Điều 24 Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ Giao thông vận tải** báo cáo UBND tỉnh xem xét (*thông qua cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh là Sở Giao thông vận tải*), xin ý kiến Bộ Giao thông vận tải theo quy định.

7. Nội dung 7:

“Về dự án nhà ở xã hội: Đề nghị Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ cho thực hiện chủ trương dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại trong các khu đô thị mới để bù đắp chi phí cho nhà đầu tư, đồng thời bỏ quy định dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội cho thuê không được chuyển nhượng trong thời gian 5 năm, đây là quy định gây rất nhiều thiệt hại cho Nhà đầu tư khi làm ra sản phẩm không có người thuê nhưng cũng không được bán, dẫn đến tồn hàng trong một thời gian dài, mất nguồn lực đầu tư gây lãng phí cho xã hội.”

Trả lời:

7.1. Về nội dung: *“Đề nghị Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ cho thực hiện chủ trương dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội để làm nhà ở thương mại trong các khu đô thị mới để bù đắp chi phí cho nhà đầu tư”*

Theo quy định tại điểm d Khoản 2 và Khoản 3 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 (Luật số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025) về “ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê” quy định như sau:

“d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;”

“3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng.”

Khoản 2, Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội như sau:

“2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”

Như vậy với nội dung kiến nghị của Hội các nhà đầu tư Bất động sản Bắc Giang đã được quy định trong Luật Nhà ở năm 2023; Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

7.2. Về nội dung: Đề nghị Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ “bỏ quy định dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội cho thuê không được chuyển nhượng trong thời gian 5 năm, đây là quy định gây rất nhiều thiệt hại cho Nhà đầu tư khi làm ra sản phẩm không có người thuê nhưng cũng không được bán, dẫn đến tồn hàng trong một thời gian dài, mất nguồn lực đầu tư gây lãng phí cho xã hội.”

Hiện nay, theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành và Luật Nhà ở năm 2023 không có quy định về việc “dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội cho thuê không được chuyển nhượng trong thời gian 5 năm.”

Khoản 2 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

“2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.”

Như vậy, Luật Nhà ở năm 2023 đã trao quyền **“bán, cho thuê mua, cho thuê”** cho Chủ đầu tư dự án nhà ở mà không bắt buộc phải có tỷ lệ nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 hiện hành.

Trên đây là nội dung tham mưu giải quyết những kiến nghị của Hội các nhà đầu tư bất động sản Bắc Giang về những khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp khi thực hiện đầu tư dự án, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, PTĐT&HTKT _{Dũng}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Nghĩa