

**UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **1306** /SXD-KT&VLXD
V/v rà soát, cung cấp thông tin cung cấp thông tin về các quy định pháp luật chồng chéo, vướng mắc đối với đầu tư kinh doanh

Bắc Ninh, ngày **04** tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Ninh

Thực hiện văn bản số 914/KHĐT-ĐKKD ngày 01/7/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Ninh về việc rà soát, cung cấp thông tin về các quy định pháp luật chồng chéo, vướng mắc đối với đầu tư kinh doanh, sau khi nghiên cứu, rà soát Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo như sau:

1. Một số quy định chồng chéo, vướng mắc trong quá trình thực hiện

Quy trình cấp Giấy phép xây dựng (GPXD) giữa Luật Xây dựng và các Luật liên quan khác (Luật Phòng cháy chữa cháy, Luật Bảo vệ Môi trường, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam) không thống nhất nhau về thủ tục hành chính, cụ thể:

- Theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (tại Khoản 1 Điều 102) về quy trình cấp Giấy phép xây dựng (GPXD), cơ quan cấp GPXD có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật liên quan:

- Theo quy định tại Điều 15 Luật Phòng cháy chữa cháy (PCCC) số 27/2001/QH10 về thẩm duyệt PCCC: Kết quả thẩm duyệt thiết kế PCCC là văn bản pháp lý bắt buộc được quy định chi tiết về thể thức ban hành, được thực hiện thông qua thủ tục hành chính, làm căn cứ để cấp GPXD, nghiệm thu PCCC và quản lý PCCC ở giai đoạn vận hành và khai thác sử dụng.

- Theo quy định tại Điều 25 Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13, Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường là văn bản pháp lý bắt buộc được quy định chi tiết về thể thức ban hành, được thực hiện thông qua thủ tục hành chính, làm



căn cứ để cấp GPXD và quản lý về môi trường ở giai đoạn vận hành và khai thác sử dụng.

- Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, văn bản chấp thuận độ cao xây dựng công trình là một thủ tục bắt buộc đối với các công trình có chiều cao thuộc đối tượng phải thỏa thuận về chiều cao.

Như vậy, việc các văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan liên quan theo quy định tại Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 không đủ tính pháp lý theo quy định của các Luật có liên quan, dẫn đến không đủ cơ sở để cấp GPXD theo các quy định của các Luật này.

2. Đề xuất kiến nghị sửa đổi bổ sung, xây dựng một số văn bản QPPL để tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện của địa phương.

- Sửa đổi các quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở về nội dung chuyển mục đích sử dụng đất dự án phi nông nghiệp sang thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại cho đồng bộ.

- Sớm ban hành Nghị định sửa đổi, thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư vì trong quá trình triển khai còn nhiều vướng mắc, chưa cụ thể¹.

- Đề xuất, kiến nghị với Bộ Xây dựng: Ban hành Thông tư Hướng dẫn quy trình lựa chọn các dự án nhà ở xã hội để thống nhất trên toàn quốc; Hướng dẫn Điều 41², Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ (tại Khoản 4,

1. Khái niệm “khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao” của NĐ 30 chưa được rõ ràng, do đó gây lúng túng trong việc quyết định thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu thầu hay Luật Đầu tư; Nghị định không quy định hoặc hướng dẫn về việc xác định tiền sử dụng đất, giao đất cho nhà đầu tư sau khi trúng đấu thầu dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Mặt khác, Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Đất đai chưa quy định cụ thể việc giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án đầu tư khu nhà ở thương mại; Luật Đầu thầu và NĐ30 chưa có quy định liên quan đến lựa chọn nhà đầu tư trong lĩnh vực xã hội hóa khi có nhiều nhà đầu tư đăng ký.

2. 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) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;
b) 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;
c) 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);
d) 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

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 các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt, 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

điều 41, Nghị định 43/2014/NĐ-CP Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ trì quy định chi tiết).

- Sửa đổi, làm rõ nội dung “Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án” giữa điểm a và điểm d khoản 2, Điều 57, Luật nhà ở 2014.

- Xem xét điều chỉnh QCVN : 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng được ban hành và có hiệu lực từ năm 03/4/2008 đến nay đã hơn 11 năm, đã có nhiều bất cập, một số nội dung chưa quy được quy định cụ thể dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng Quy chuẩn.

- Xem xét bổ sung, làm rõ khái niệm của loại đất ở hỗn hợp, ký hiệu thể hiện màu các loại đất trong hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch được quy định trong Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Trên đây là báo cáo rà soát, cung cấp thông tin về các quy định pháp luật chồng chéo, vướng mắc đối với đầu tư kinh doanh và đề xuất, kiến nghị hoàn thiện hệ thống văn bản QPPL, Sở Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở, các Phó giám đốc Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Xuân Đoàn

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.
4. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Điều này.”