

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **3280**/BXD-PTĐT
V/v phúc đáp Văn bản số
200/KH&ĐT-NNS ngày
14/01/2020 của Sở Kế hoạch và
Đầu tư Thành phố Hà Nội

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

Ngày 22/5/2020, Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 200/KH&ĐT-NNS ngày 14/01/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội về việc đề nghị thẩm định hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Văn Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Ý kiến về cơ sở pháp lý để triển khai dự án

Theo Văn bản số 200/KH&ĐT-NNS và hồ sơ gửi kèm, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng và quản lý sau đầu tư Cụm công nghiệp Bình Phú – Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (viết tắt là Dự án CCN Bình Phú) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây (trước đây) cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 03121000140 ngày 25/10/2007 cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Văn Minh để thực hiện với quy mô diện tích đất 109,2ha, tổng mức đầu tư khoảng 395,309 tỷ đồng. Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp Bình Phú – Phùng Xá, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (viết tắt là QHCT Cụm công nghiệp) tại Quyết định số 1412/QĐ-UBND ngày 07/8/2007 và đã thực hiện điều chỉnh Quy hoạch này tại các Quyết định số: 1473/QĐ-UBND ngày 03/6/2008, 1577/QĐ-UBND ngày 10/6/2008 và 2620/QĐ-UBND ngày 21/7/2008; thu hồi và Quyết định giao đất cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Văn Minh tại các Quyết định số: 2668/QĐ-UBND ngày 23/7/2008 và 2829/QĐ-UBND ngày 24/7/2008.

Sau khi tỉnh Hà Tây được sáp nhập về Thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hà Nội và một số tỉnh có liên quan, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã có các Văn bản: số 9929/UBND-XD ngày 07/12/2010 và số 103/UBND-XD ngày 07/01/2011 chấp thuận việc điều chỉnh tổng thể QHCT Cụm công nghiệp sang quy hoạch khu đô thị. Tuy nhiên Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Văn Minh chưa thực hiện các thủ tục để điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

Căn cứ Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050 đã được Thủ Tướng phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Văn Minh tại Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 07/4/2014 (viết tắt là QHCT đô thị Văn Minh) quy mô diện tích là 123,2ha.

Hiện nay, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Văn Minh, căn cứ Quyết định số 1846/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội lập hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư của Dự án: về chức năng điều chỉnh từ dự án Cụm công nghiệp sang dự án khu đô thị; về quy mô diện tích là 123,2ha (điều chỉnh tăng so với diện tích 109,2ha Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 03121000140); tổng vốn đầu tư tăng thành 6.336,423 tỷ đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đầu tư, dự án Khu đô thị Văn Minh thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; quy định tại khoản 4 Điều 40 Luật Đầu tư và khoản 2 Điều 26 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư cần thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Bộ Xây dựng căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Đầu tư cho ý kiến về hồ sơ dự án; căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà cho ý kiến về các nội dung có liên quan đến nhà ở.

2. Một số ý kiến khác của Bộ Xây dựng

a) Do quá trình thực hiện dự án kéo dài, đến nay sau gần 13 năm (kể từ khi dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư năm 2007), để có đầy đủ cơ sở pháp lý xem xét, cho ý kiến về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội để chỉ đạo các cơ quan liên quan bổ sung vào hồ sơ Dự án các nội dung sau:

- Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh; Giải trình lý do điều chỉnh dự án đầu tư, làm rõ những khó khăn, tồn tại và nguyên nhân dẫn đến chậm muộn triển khai thực hiện dự án từ trước đến nay;

- Rà soát về cơ sở pháp lý và thẩm quyền cho phép dự án Khu đô thị Văn Minh được tiếp tục triển khai thực hiện; Sự phù hợp giữa QHCT đô thị Văn Minh đã được phê duyệt tại Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 07/4/2014 với Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6498/QĐ-UBND ngày 27/11/2015, đảm bảo về chức năng, ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của Dự án theo các nội dung Bộ Xây dựng đã cho ý kiến tại Văn bản số 775/BXD-KTQH ngày 19/5/2011;

- Xem xét, chịu trách nhiệm việc thực hiện đảm bảo các trình tự, thủ tục của Dự án; lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan đối với phần diện tích ngoài phạm vi diện tích đã được cấp theo Giấy chứng nhận đầu tư số 03121000140.

b) Về nội dung liên quan đến nhà ở

Theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý

nhà ở xã hội và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội (theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô), Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện dành 25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích nhà ở để phát triển nhà ở xã hội.

Theo hồ sơ đề xuất dự án, Công ty Văn Minh có đề nghị dành 74.205 m² trong tổng số 296.815 m² diện tích đất ở của dự án (bao gồm cả đất nhà ở cao tầng và đất nhà ở thấp tầng) để xây dựng nhà ở xã hội, đạt tỷ lệ 25%. Tuy nhiên, QHCT đô thị Văn Minh, chưa thể hiện rõ về cơ cấu quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội tại dự án. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và phối hợp với các sở ngành liên quan để chỉ đạo chủ đầu tư xác định cụ thể về vị trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội và làm rõ trách nhiệm việc bố trí, thực hiện đảm bảo quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

Theo Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố (giai đoạn 2016-2020) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 chỉ xác định mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2020. Tuy nhiên, hồ sơ đề xuất thực hiện dự án dự kiến từ 2020 đến 2027. Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của Sở Xây dựng về việc cập nhật, bổ sung Dự án vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố trong các giai đoạn 2020-2025 và 2026-2030.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: "*Trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thì phải được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo và xin ý kiến Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định chủ trương đầu tư.*". Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội để báo cáo và xin ý kiến của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội về nội dung này trước khi trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư Dự án.

c) Để thống nhất quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và có kế hoạch, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chỉ đạo việc sớm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư số 12/2014/TT-BXD ngày 25/8/2014 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định và phê duyệt chương trình phát triển đô thị, làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án đầu tư; đảm bảo hình thành các khu đô thị đồng bộ về hạ tầng và có kết nối với các khu vực xung quanh.

d) Để có cơ sở cho nhà đầu tư và các bên liên quan tổ chức khiên khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà

Nội cần báo cáo đề Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cần nhắc xem xét phương án chỉ điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với phần diện tích Công ty Văn Minh đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (109,2ha) và căn cứ theo QHCT đô thị Văn Minh đã được phê duyệt để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đối với phần diện tích khoảng 14ha (ngoài phạm vi diện tích đã được cấp theo Giấy chứng nhận đầu tư số 03121000140) theo quy định pháp luật hiện hành; Chỉ đạo và làm rõ các nội dung phối hợp giữa nhà đầu tư và chính quyền địa phương về công tác sau: đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực đi qua khu vực dự án; tiến độ và nguồn vốn đầu tư thực hiện các công trình hạ tầng xã hội; giải pháp cung cấp các dịch vụ xã hội (giáo dục, y tế...) đảm bảo đáp ứng nhu cầu người dân đến ở trong quá trình xây dựng và kết thúc dự án; Nội dung quyết định chủ trương đầu tư ngoài các quy định theo pháp Luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cần tổng hợp, bổ sung các nội dung quy định tại Điều 11 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

e) Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cần báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (để p/h);
- UBND Thành phố Hà Nội;
- Sở XD, QHKT Thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, PTĐT.

TL. BỘ TRƯỞNG
KT.CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lan Anh