TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Doanh nghiệp khó khăn và vướng mắc thủ tục?

15:05 31/08/2021

Có quan điểm cho rằng, cần phải điều chỉnh quyết định giao đất trước khi cấp giấy phép xây dựng cho công trình nhà ở cao tầng tại lô đất C1-CT. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng đã có văn bản hướng dẫn việc cấp phép xây dựng công trình nhà ở cao tầng C1-CT không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh quyết định giao đất.

Quy hoạch tổng thể dự án khu đô thị Anlac Green Symphony (Ảnh: An Lạc)..

Có cơ sở để cấp Giấy phép xây dựng

Theo hồ sơ dự án, năm 2008, UBND tỉnh Hà Tây (cũ) có Quyết định số 959/QĐ-UBND giao chính thức gần 598 nghìn m2 đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư An Lạc để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Vân Canh. Chủ đầu tư đã hoàn thành đầy đủ số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

Tháng 8/2008, tỉnh Hà Tây sát nhập vào Hà Nội là nguyên nhân khách quan khiến cho dự án buộc phải điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Ngày 26/7/2011, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1259/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó đến giữa năm 2013, Hà Nội mới có phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị S3 (Phân khu của khu vực Hoài Đức)

Trên cơ sở các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, theo đề xuất của Sở Quy hoạch Kiến trúc trình xin phê duyệt, ngày 17/7/2019, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị đại học Vân Canh. Dự án được kỳ vọng sẽ trở thành một Khu đô thị mới hiện đại ở phía Tây Thủ đô, kết nối với các tuyến đường quan trọng, đường vành đai 3.5 với đại lộ Thăng Long và trục Hồ Tây – Ba Vì, hình thành trục trung tâm thương mại, văn phòng cao cấp…

Ngày 26/6/2020, UBND Thành phố đã có quyết định phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới An Lạc Green Symphony, tại xã Vân Canh, xã An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội (tên trước đây: Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Vân Canh) và chủ đầu tư đã lập tức cho tiến hành các bước triển khai dự án sau 14 năm chờ đợi.

Về hiện trạng sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xác nhận, khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, cơ bản đã triển khai san nền, xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Theo đồ án được điều chỉnh, quy mô khu đất có diện tích hơn 570 nghìn m2 được chia thành các ô quy hoạch giới hạn bởi đường giao thông, trong đó có ô đất nhà ở cao tầng có ký hiệu C1-CT. Đối với công trình này, chủ đầu tư đã hoàn thành các công tác thiết kế cơ sở, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế cơ sở tại Bộ Xây dựng và các thủ tục liên quan khác để xin phép xây dựng. Tuy nhiên, việc cấp phép xây dựng công trình gặp khó khăn do “vướng” thủ tục.

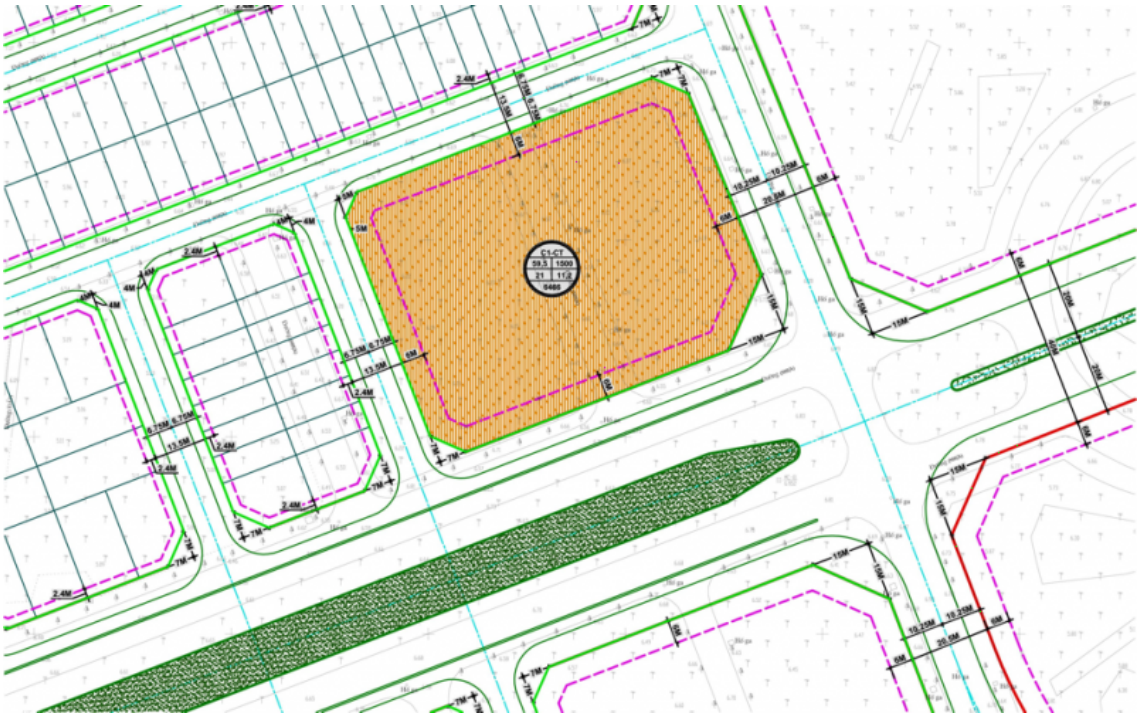
“Chủ đầu tư có phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất của UBND tỉnh Hà Tây trước đây cho phù hợp với quy mô dự án được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch và chủ trương đầu tư điều chỉnh trước khi thực hiện cấp giấy phép xây dựng hay không?”- Sở Xây dựng nêu ý kiến.

Trả lời về vấn đề này, ngày 18/6/2021, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 2300/BXD-HĐXD dẫn quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP. Theo đó, Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng.

Văn bản Bộ Xây dựng cho rằng, trường hợp diện tích lô đất để xây dựng công trình nhà ở cao tầng C1-CT theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới tỷ lệ 1/500 thuộc Khu đô thị Đại học Vân Canh tại Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND Thành phố Hà Nội phù hợp với diện tích sử dụng đất được giao đất tại Quyết định số 959/QĐ-UBND thì quyết định giao đất này là cơ sở để cấp Giấy phép xây dựng.

“Trường hợp này, chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để xác định vị trí, ranh giới công trình xin phép xây dựng theo Quyết định số 3861/QĐ-UBND nêu trên để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng, đồng thời việc cấp giấy phép xây dựng công trình này không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh quyết định giao đất sau này” - Văn bản của Bộ Xây dựng nêu.

Có thể cấp phép xây dựng độc lập



Ô đất C1-CT trên bản đồ quy hoạch được giới hạn bởi các đường giao thông..

Theo quyết định số 3861/QĐ-UBND phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết của dự án, tỷ lệ 1/500, quy mô diện tích theo quy hoạch điều chỉnh là khoảng hơn 57ha, giảm khoảng 2,74ha so với diện tích được giao theo quyết định giao đất nói trên. Lý do của việc giảm diện tích là để đảm bảo ranh giới đường biên dự án khớp nối theo Quy hoạch phân khu đô thị S3.

Dự án đã triển khai đến 14 năm, đến nay có quan điểm cho rằng, cần làm lại thủ tục trước mới được triển khai bước tiếp theo. Tức là cần chờ điều chỉnh quyết định giao đất cho phù hợp với quy mô dự án điều chỉnh trước khi cấp phép xây dựng?

Để tìm hiểu vấn đề này, phóng viên đã trao đổi với một số chuyên gia pháp lý. Theo đó, có một số nhận định như sau:

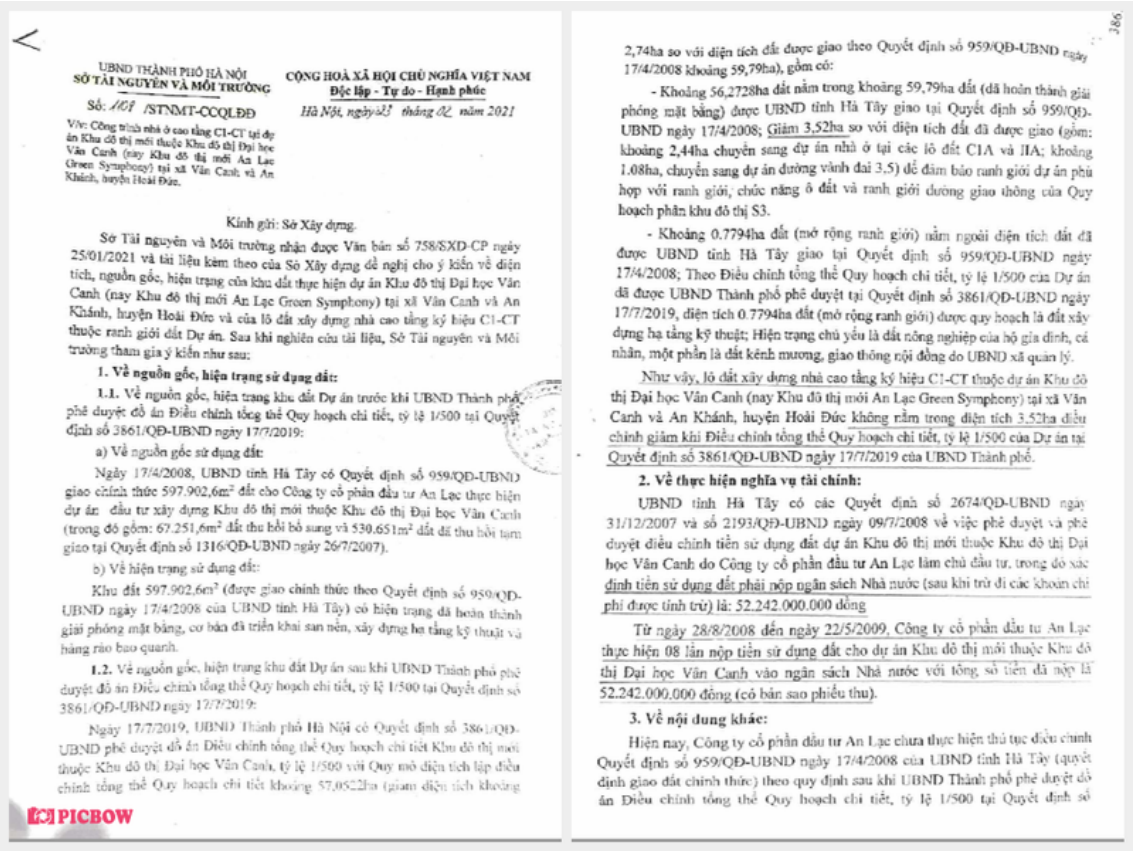
Trước hết, về mặt quy hoạch, dự án đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đây là quy hoạch chi tiết nhất đối với một dự án, là sự cụ thể hóa nội dung quy hoạch phân khu và quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết bố trí cụ thể tất cả các công trình trên đất.

Về hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch chi tiết 1/500 bố trí đến từng ranh giới lô đất. Nói cách khác, bản đồ quy hoạch 1/500 chính là quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, là cơ sở để định vị công trình, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thực hiện xây dựng.

Căn cứ quy định của Luật Xây dựng, để có thể được cấp giấy phép xây dựng đối với công trình tại ô đất C1-CT, chủ đầu tư cần đáp ứng điều kiện: Công trình phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, đồng thời đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này.

Một trong những giấy tờ bắt buộc trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình là “Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Các loại giấy tờ được coi là giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng được quy định cụ thể tại Nghị định số 53/2017/NĐ-CP, trong đó có: Quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.



UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 1691 /STNMT-CCQLĐĐ

V/v: Công trình nhà ở cao tầng C1-CT tại dự án Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Văn Canh (nay Khu đô thị mới An Lạc Green Symphony) tại xã Vân Canh và An Khánh, huyện Hoài Đức.

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2021

Kính gửi: Sở Xây dựng.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 758/SXD-CP ngày 25/01/2021 và tài liệu kèm theo của Sở Xây dựng đề nghị cho ý kiến về diện tích, nguồn gốc, hiện trạng của khu đất thực hiện dự án Khu đô thị Đại học Văn Canh (nay Khu đô thị mới An Lạc Green Symphony) tại xã Vân Canh và An Khánh, huyện Hoài Đức và của lô đất xây dựng nhà cao tầng ký hiệu C1-CT thuộc ranh giới đất Dự án. Sau khi nghiên cứu tài liệu, Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia ý kiến như sau:

1. Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất:

1.1. Về nguồn gốc, hiện trạng khu đất Dự án trước khi UBND Thành phố phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 17/7/2019:

a) Về nguồn gốc sử dụng đất:

Ngày 17/4/2008, UBND tỉnh Hà Tây có Quyết định số 959/QĐ-UBND giao chính thức 597.902,6m² đất cho Công ty cổ phần đầu tư An Lạc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Văn Canh (trong đó gồm: 67.251,6m² đất thu hồi bổ sung và 530.651m² đất đã thu hồi tạm giao tại Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 26/7/2007).

b) Về hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất 597.902,6m² (được giao chính thức theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây) có hiện trạng đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, cơ bản đã triển khai san nền, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hàng rào bao quanh.

1.2. Về nguồn gốc, hiện trạng khu đất Dự án sau khi UBND Thành phố phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 17/7/2019:

Ngày 17/7/2019, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 3861/QĐ-UBND phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Văn Canh, tỷ lệ 1/500 với Quy mô diện tích lập điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết khoảng 57,0522ha (giảm diện tích khoảng

386

2,74ha so với diện tích đất được giao theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 khoảng 59,79ha), gồm có:

- Khoảng 56,2728ha đất nằm trong khoảng 59,79ha đất (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) được UBND tỉnh Hà Tây giao tại Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/4/2008; Giảm 3,52ha so với diện tích đất đã được giao (gồm: khoảng 2,44ha chuyển sang dự án nhà ở tại các lô đất C1A và IIA; khoảng 1.08ha, chuyển sang dự án đường vành đai 3.5) để đảm bảo ranh giới dự án phù hợp với ranh giới, chức năng ô đất và ranh giới đường giao thông của Quy hoạch phân khu đô thị S3.

- Khoảng 0.7794ha đất (mở rộng ranh giới) nằm ngoài diện tích đất đã được UBND tỉnh Hà Tây giao tại Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/4/2008; Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 của Dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 17/7/2019, diện tích 0.7794ha đất (mở rộng ranh giới) được quy hoạch là đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật; Hiện trạng chủ yếu là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, một phần là đất kênh mương, giao thông nội đồng do UBND xã quản lý.

Như vậy, lô đất xây dựng nhà cao tầng ký hiệu C1-CT thuộc dự án Khu đô thị Đại học Văn Canh (nay Khu đô thị mới An Lạc Green Symphony) tại xã Vân Canh và An Khánh, huyện Hoài Đức không nằm trong diện tích 3,52ha điều chỉnh giảm khi Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 của Dự án tại Quyết định số 3861/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND Thành phố.

2. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

UBND tỉnh Hà Tây có các Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 và số 2193/QĐ-UBND ngày 09/7/2008 về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Văn Canh do Công ty cổ phần đầu tư An Lạc làm chủ đầu tư, trong đó xác định tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước (sau khi trừ đi các khoản chi phí được tính trừ) là: 52.242.000.000 đồng

Từ ngày 28/8/2008 đến ngày 22/5/2009, Công ty cổ phần đầu tư An Lạc thực hiện 08 lần nộp tiền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị mới thuộc Khu đô thị Đại học Văn Canh vào ngân sách Nhà nước với tổng số tiền đã nộp là 52.242.000.000 đồng (có bản sao phiếu thu).

3. Về nội dung khác:

Hiện nay, Công ty cổ phần đầu tư An Lạc chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (quyết định giao đất chính thức) theo quy định sau khi UBND Thành phố phê duyệt đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số

PICBOW

Sở Tài nguyên và Môi trường khẳng định, ô đất C1-CT không nằm trong diện tích điều chỉnh.

Trước đó, Bộ Xây dựng cũng đã có hướng dẫn cụ thể. Theo đó, trường hợp diện tích lô đất để xây dựng công trình nhà ở cao tầng C1-CT theo Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới tỷ lệ 1/500 phù hợp với diện tích sử dụng đất được giao đất tại Quyết định số 959/QĐ-UBND thì quyết định giao đất này là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng.

Ngoài ra, văn bản của Bộ Xây dựng nêu rõ: Trường hợp này, chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để xác định vị trí, ranh giới công trình xin phép xây dựng theo Quyết định số 3861/QĐ-UBND nêu trên để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, đồng thời việc cấp giấy phép xây dựng công trình này không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh quyết định giao đất sau này.

Ngày 28/6/2021, UBND Thành phố Hà Nội đã có văn bản giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Hoài Đức căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành về thủ tục, hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy định và tổ chức xem xét, cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền. Tuy nhiên cho đến nay, chủ đầu tư vẫn chưa được cấp phép.

Như vậy, đối chiếu với các quy định của pháp luật, các văn bản hướng dẫn của cơ quan chức năng, có thể nói việc cấp giấy phép cho công trình nhà ở cao tầng

C1-CT cơ bản chỉ còn là vấn đề về thủ tục, quy trình. Đặc biệt, Bộ Xây dựng đã khẳng định, việc cấp phép xây dựng cho công trình nhà ở cao tầng C1-CT không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh quyết định giao đất sau này. Rất mong cơ quan chức năng vào cuộc quyết liệt hơn nữa, giải quyết những quyền lợi chính đáng, giúp doanh nghiệp vượt qua khó khăn, tập trung khôi phục sản xuất, kinh doanh, nỗ lực vượt qua đại dịch Covid – 19 trong điều kiện cả quốc gia đang "gồng mình" chống dịch, đảm bảo đời sống người lao động cũng như góp phần vào mục tiêu kép của Chính phủ là "Vừa chống dịch, vừa phát triển kinh tế".

Nguồn: Báo Xây dựng