TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

NƠXH bế tắc: Mất 2 năm, qua 10 đơn vị chỉ để xin chủ trương đầu tư

17:57 10/10/2024

Các nhà đầu tư phản ánh, quá trình xin chấp thuận chủ trương dự án nhà ở xã hội mất thời gian từ khoảng 1 - 2 năm, do sở kế hoạch và đầu tư phải xin ý kiến từ 10 đơn vị liên quan...

NƠXH: Thủ tục phức tạp, chồng chéo

Theo báo cáo của Sở Xây dựng TP. HCM, thủ tục đầu tư các dự án nhà ở xã hội vẫn còn phức tạp và kéo dài. Nhà đầu tư phải tuân thủ nhiều quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, quy hoạch, nhà ở, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, quản lý tài sản công, và đấu thầu.

Các thủ tục phải qua nhiều cơ quan giải quyết như chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, giao đất, ký quỹ, thẩm định báo cáo khả thi, và cấp giấy phép xây dựng.

Mặc dù UBND thành phố đã ban hành Công văn số 3013/UBND-ĐT ngày 26/8/2022 về trình tự thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội, tuy nhiên việc thực hiện vẫn phải tuân thủ thứ tự từng bước. Sở Xây dựng cho biết quá trình thẩm định của các sở ngành và UBND quận/huyện còn nhiều bước chồng chéo, gây kéo dài thủ tục. Một số bước sau lại yêu cầu điều chỉnh những nội dung của bước trước, buộc nhà đầu tư phải quay lại xử lý, làm trì hoãn tiến độ.

Ngoài ra, hiện nay, quy hoạch chung của thành phố đang trong quá trình điều chỉnh, và các quy hoạch phân khu của dự án nhà ở xã hội thường không bao gồm quy hoạch không gian ngầm. Điều này khiến các nhà đầu tư không thể đáp ứng chỉ tiêu về tầng hầm trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

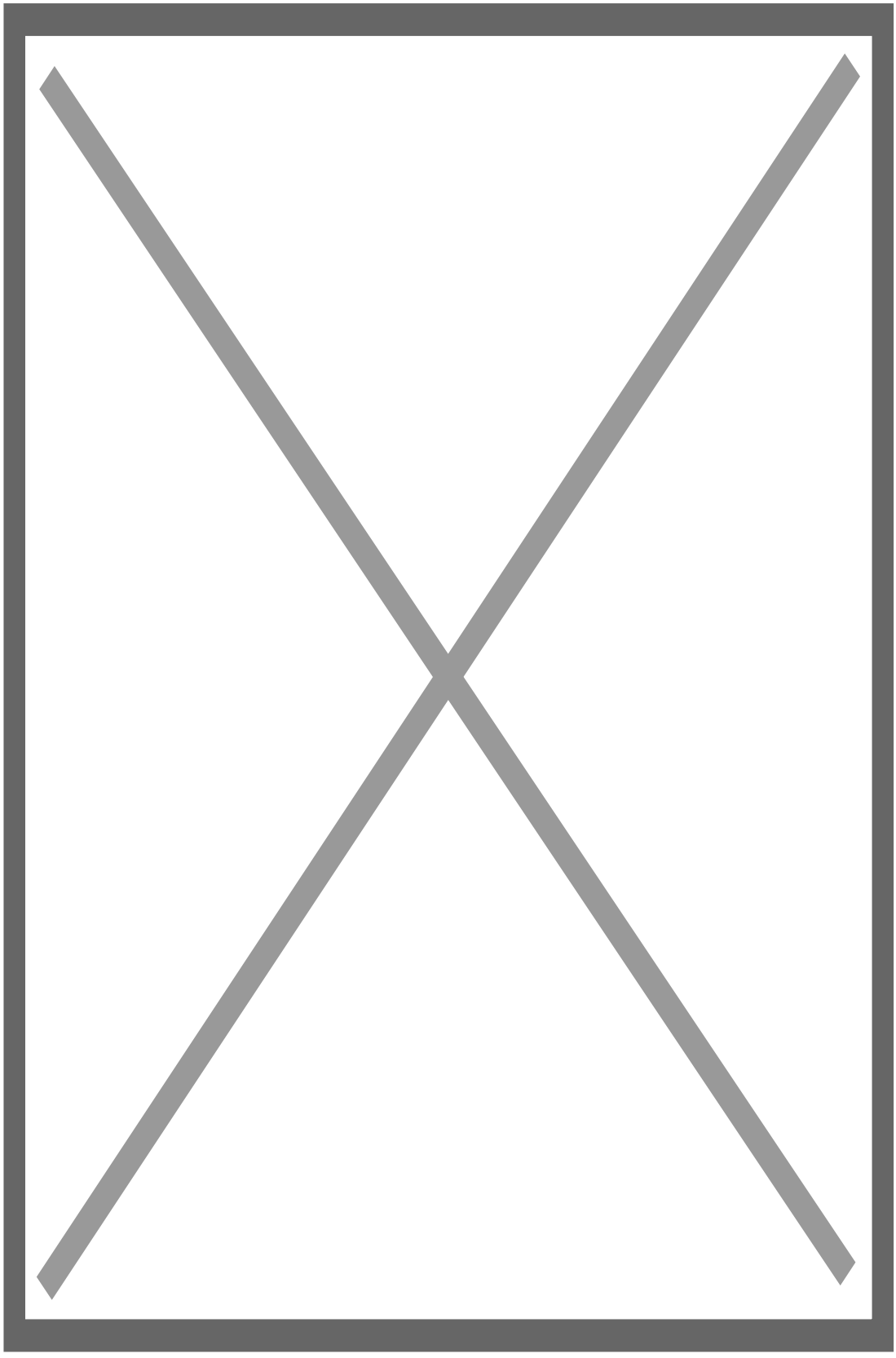
Theo báo cáo từ Sở Quy hoạch – Kiến trúc vào tháng 3/2023, có 14 dự án hoặc khu đất chưa phù hợp với quy hoạch chung của thành phố; 57 dự án phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, nhưng 4 trong số đó lại không phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngoài ra, 10 dự án khác phù hợp với quy hoạch chung nhưng chưa tương thích với quy hoạch phân khu

tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt. Còn 5 dự án phù hợp với quy hoạch chung nhưng nằm trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

Vì vậy, các dự án này phải điều chỉnh quy hoạch phân khu trước khi tiến hành các thủ tục đầu tư tiếp theo. Tuy nhiên, việc điều chỉnh quy hoạch phân khu là trách nhiệm của cơ quan nhà nước, không phải của nhà đầu tư.

Về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, các nhà đầu tư phản ánh quá trình này mất nhiều thời gian (khoảng 1 - 2 năm) do Sở Kế hoạch và Đầu tư phải xin ý kiến từ 10 đơn vị liên quan. Nếu có bất kỳ đơn vị nào không đồng thuận hoặc yêu cầu điều chỉnh hồ sơ, nhà đầu tư phải hoàn thiện lại và chờ ý kiến thống nhất, làm kéo dài thêm thời gian.

Ngoài ra, khi gia hạn tiến độ thực hiện dự án theo quy định về đầu tư, cơ quan chủ trì phải kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ pháp lý trước đó để đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật, điều này cũng làm cho quá trình gia hạn bị kéo dài.



Cách nào gỡ bế tắc cho NƠXH?

Sở Xây dựng cho rằng giải pháp đột phá hiện nay là đẩy nhanh hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư xây dựng của các dự án nhà ở xã hội đến bước hoàn tất việc cấp giấy phép xây dựng để từ đó các chủ đầu tư có đủ điều kiện để triển khai

thi công công trình.

Cụ thể, phải tích hợp các bước thủ tục pháp lý đầu tư xây dựng theo từng nhóm thủ tục có nội dung thẩm định liên quan với nhau, tránh tình trạng nhà đầu tư thực hiện tuần tự từng thủ tục tại từng sở, ngành. Từng sở, ngành lần lượt rà soát thẩm định pháp lý dự án theo quy định thủ tục của ngành đó.

Trong một số trường hợp, việc thẩm định có trùng lắp, thậm chí phát hiện thêm những nội dung mà bước thủ tục trước đó chưa rà soát hết, dẫn đến chủ đầu tư phải quay lại điều chỉnh thủ tục pháp lý trước đó, thậm chí có trường hợp phải thu hồi hủy bỏ thủ tục đã thực hiện.

"Giải pháp đột phá thực hiện là tích hợp các bước thủ tục pháp lý đầu tư để các đơn vị cùng tổ chức thẩm định và cho ý kiến; nhà đầu tư sẽ cập nhật, điều chỉnh bổ sung một lần; các đơn vị thẩm định sẽ phải thống nhất bằng biên bản xác nhận việc dự án đảm bảo các điều kiện về thủ tục hành chính theo quy định pháp luật chuyên ngành. Sau đó, các cơ quan thẩm định sẽ cùng lúc tham mưu để UBND thành phố ban hành theo trình tự các thủ tục đầu tư", Sở Xây dựng đề xuất.

Trước đây, muốn làm quy trình dự án, Sở Quy hoạch và Kiến trúc phải rà soát quy hoạch, sau đó Sở Kế hoạch và Đầu tư cho ý kiến về chấp thuận chủ trương đầu tư, cuối cùng Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các bước thu hồi giao đất.

Theo đó, Sở Xây dựng kiến nghị đối với dự án do doanh nghiệp đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, cả 3 sở cùng làm bước này, thời gian thực hiện là 51 ngày. Sau đó, Sở Xây dựng cùng các quận, huyện thực hiện các bước còn lại với thời gian 45 ngày.

Phát biểu tại diễn đàn Kinh doanh và pháp luật năm 2024 mới đây, ông Hà Quang Hưng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản, cho biết các dự án nhà ở thuộc loại liên ngành và chịu sự điều chỉnh của 12 đến 15 luật khác nhau.

"Qua quá trình quản lý nhà nước và tổng kết Luật Nhà ở, chúng tôi nhận thấy một tồn tại là trình tự, thủ tục và quy trình thực hiện dự án nhà ở tại mỗi địa phương lại có sự khác biệt. Điều này khiến cho các doanh nghiệp, chủ đầu tư không thể chủ động trong quá trình triển khai dự án", ông nói.

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024, quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, trong đó có nội dung phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Các nghị định này hướng dẫn chi tiết từng giai đoạn triển khai dự án, từ đề xuất chủ trương đầu tư, quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp phép, nhằm giúp địa phương và doanh nghiệp có quy trình thống nhất trên cả nước, đảm bảo tính minh bạch và tiết kiệm thời gian.

Đối với các dự án nhà ở xã hội, nghị định cũng quy định chi tiết về các thủ tục hành chính cần thực hiện.

Từ năm 2021 đến tháng 9/2024, TP.HCM đã hoàn thành 6 dự án (gồm 5 dự án nhà ở xã hội và 1 dự án nhà lưu trú công nhân (một phần)) với quy mô 2.745 căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng 205.132m2.

Bên cạnh đó, thành phố cũng đang thi công 4 dự án (gồm 3 dự án nhà ở xã hội và 1 dự án nhà lưu trú công nhân (phần còn lại)) với quy mô 2.874 căn hộ, tổng diện tích sàn 259.335m2.

Ngoài ra, TP. HCM cũng đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng gồm 27 dự án/khu đất với quy mô sử dụng đất 77,98ha tương ứng khoảng 40.000 căn.

T. Hương *(Nguôn: https://vietnamfinance.vn/)*