



ĐỀ XUẤT THỐNG NHẤT CÁC QUY ĐỊNH VÀ THỦ TỤC LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ – ĐẤT ĐAI – XÂY DỰNG ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2016

ĐỀ XUẤT SỬA 9 LUẬT VÀ 20++ TTHC

LUẬT ĐẦU TƯ

LUẬT NHÀ Ở

LUẬT KD BĐS

LUẬT ĐẤT ĐAI

LUẬT BVMT

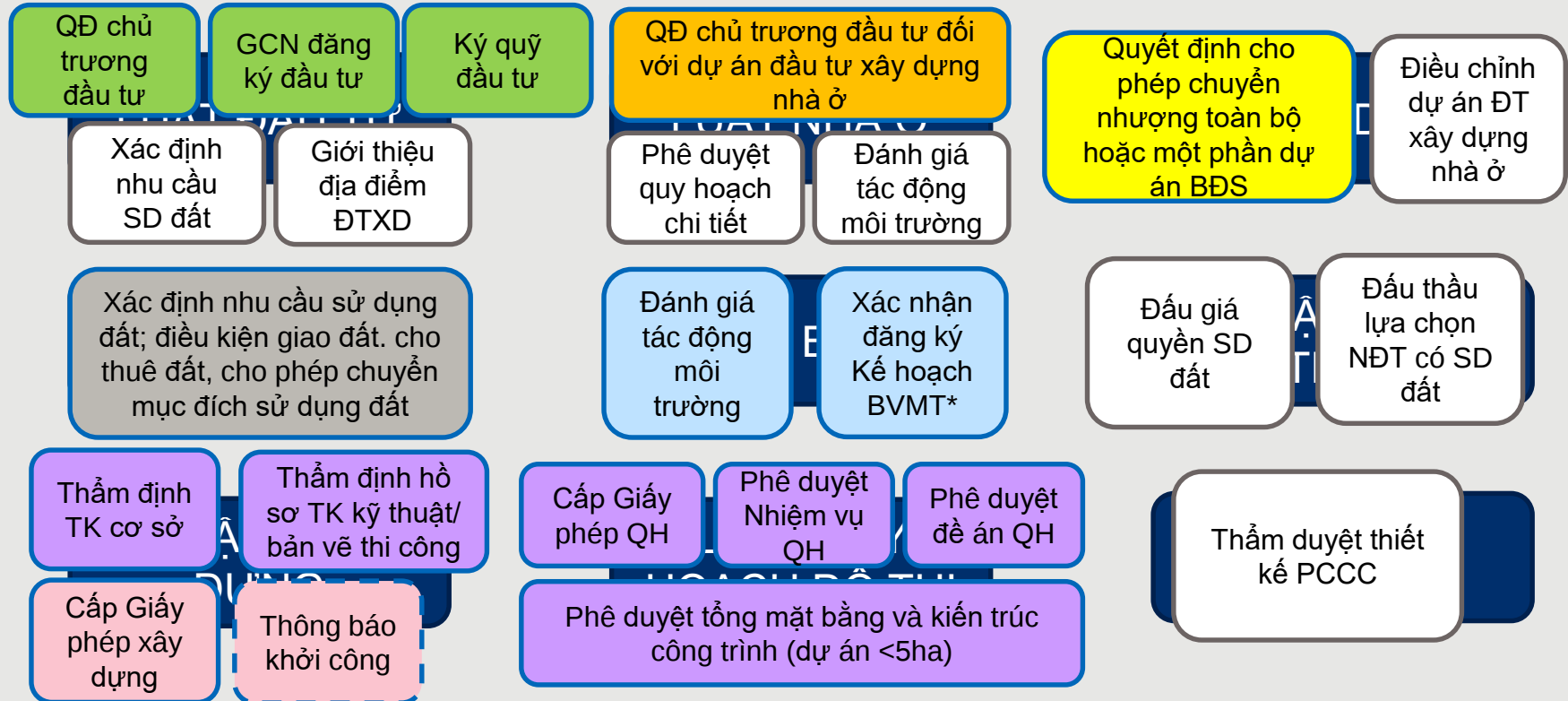
LUẬT ĐẦU
THẦU

LUẬT XÂY
DỰNG

LUẬT QUY
HOẠCH ĐÔ THỊ

LUẬT PCCC

ĐỀ XUẤT SỬA 9 LUẬT VÀ 20++ TTHC



NĐT SẼ THỰC HIỆN NHƯ THẾ NÀO?

Xác định
nhu cầu
SD đất

Giới thiệu
địa điểm
đầu tư xây
dựng

Ký quỹ
đầu tư

Xác nhận
đăng ký
Kế hoạch
BVMT*

Quyết định cho
phép chuyển
nhượng toàn bộ
hoặc một phần dự
án BĐS

QĐ chủ
trương
đầu tư

GCN đăng
ký đầu tư

Xác định nhu cầu sử dụng
đất; điều kiện giao đất. cho
thuê đất, cho phép chuyển
mục đích sử dụng đất

Đánh giá
tác động
MT

Điều chỉnh
dự án ĐT
xây dựng
nhà ở

CHỦ
TRƯỞNG
ĐẦU TƯ

QUY
HOẠCH

ĐĂNG KÝ
ĐẦU TƯ

ĐẤT ĐAI

THIẾT KẾ
CÔNG
TRÌNH

XÂY
DỰNG

CHUYỂN
NHƯỢNG

QĐ chủ trương
đầu tư đối với dự
án đầu tư xây
dựng nhà ở

Phê duyệt
đề án quy
hoạch

Phê duyệt
tổng mặt
bằng và
kiến trúc
công
trình (dự
án
<5ha)

Thẩm định
thiết kế cơ
sở

Thẩm định hồ
sơ thiết kế kỹ
thuật/ thiết kế
bản vẽ thi công

Cấp Giấy
phép xây
dựng

Thẩm
duyet thiết
kế PCCC

Đánh giá
tác động
môi trường

Phê duyệt
quy hoạch
chi tiết

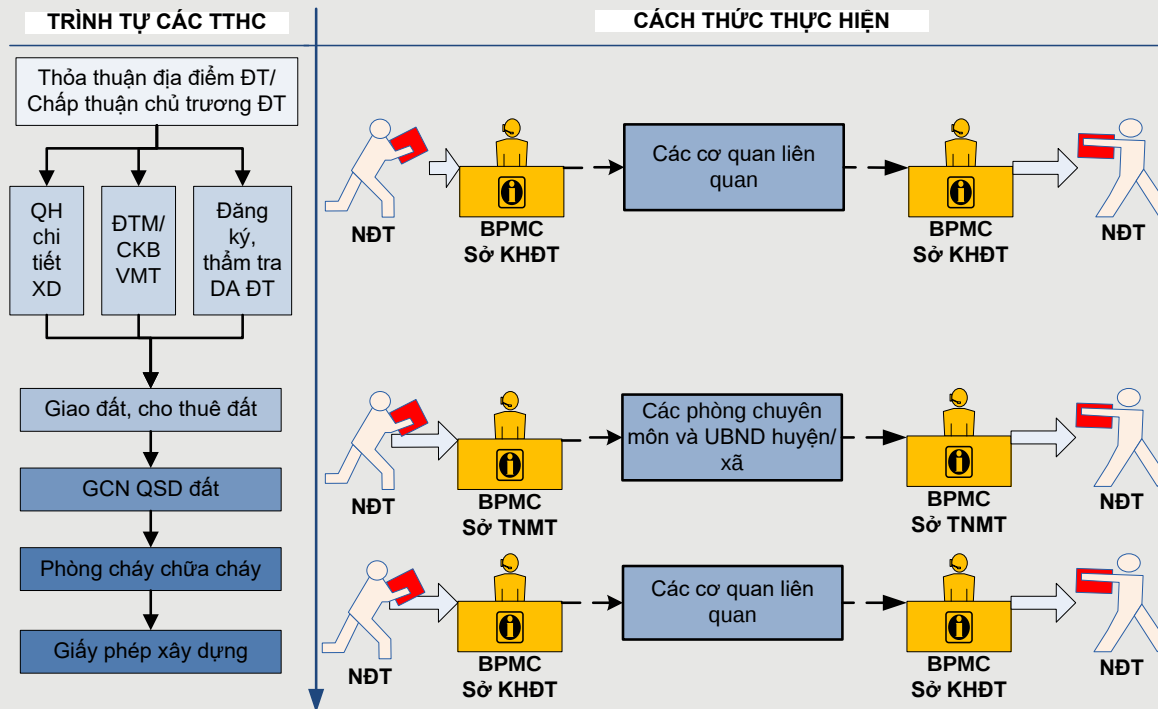
Phê duyệt
Nhiệm vụ
quy hoạch

Cấp Giấy
phép quy
hoạch

Thỏa thuận chấp
thuận chiều cao
tĩnh không*

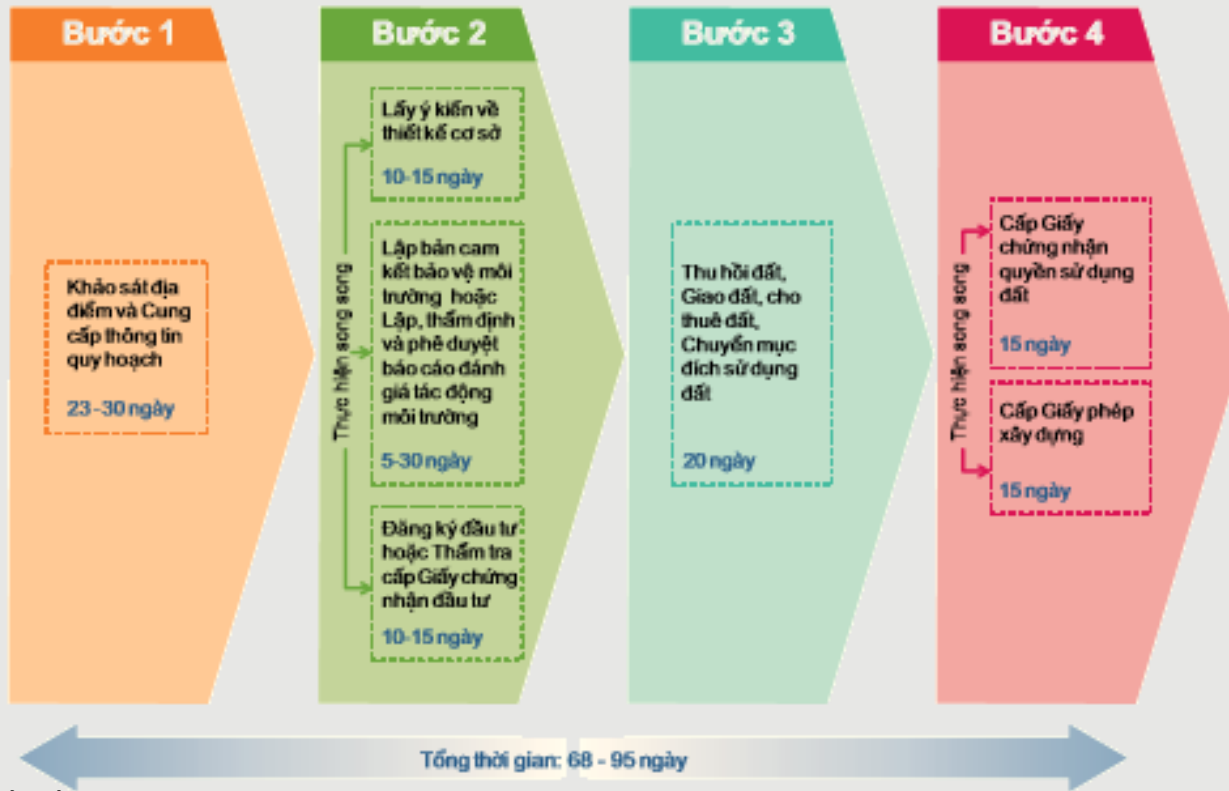
Thông báo
khởi công

NHỮNG NỖ LỰC HỖ TRỢ NĐT CỦA CÁC TỈNH



BÀ RỊA VŨNG TÀU, 2008-2009

NHỮNG NỖ LỰC HỖ TRỢ NĐT CỦA CÁC TỈNH



BẮC NINH, HUẾ, BÌNH ĐỊNH: 2009-2010

NĐT SẼ THỰC HIỆN NHƯ THẾ NÀO?

Xác định
nhu cầu
SD đất

Giới thiệu
địa điểm
đầu tư xây
dựng

Ký quỹ
đầu tư

Xác nhận
đăng ký
Kế hoạch
BVMT*

Quyết định cho
phép chuyển
nhượng toàn bộ
hoặc một phần dự
án BĐS

QĐ chủ
trương
đầu tư

GCN đăng
ký đầu tư

Xác định nhu cầu sử dụng
đất; điều kiện giao đất. cho
thuê đất, cho phép chuyển
mục đích sử dụng đất

Đánh giá
tác động
MT

Điều chỉnh
dự án ĐT
xây dựng
nhà ở

CHỦ
TRƯỞNG
ĐẦU TƯ

QUY
HOẠCH

ĐĂNG KÝ
ĐẦU TƯ

ĐẤT ĐAI

THIẾT KẾ
CÔNG
TRÌNH

XÂY
DỰNG

CHUYỂN
NHƯỢNG

QĐ chủ trương
đầu tư đối với dự
án đầu tư xây
dựng nhà ở

Phê duyệt
đề án quy
hoạch

Phê duyệt
tổng mặt
bằng và
kiến trúc
công
trình (dự
án
<5ha)

Thẩm định
thiết kế cơ
sở

Thẩm định hồ
sơ thiết kế kỹ
thuật/ thiết kế
bản vẽ thi công

Cấp Giấy
phép xây
dựng

Thẩm
duyet thiết
kế PCCC

Đánh giá
tác động
môi trường

Phê duyệt
quy hoạch
chi tiết

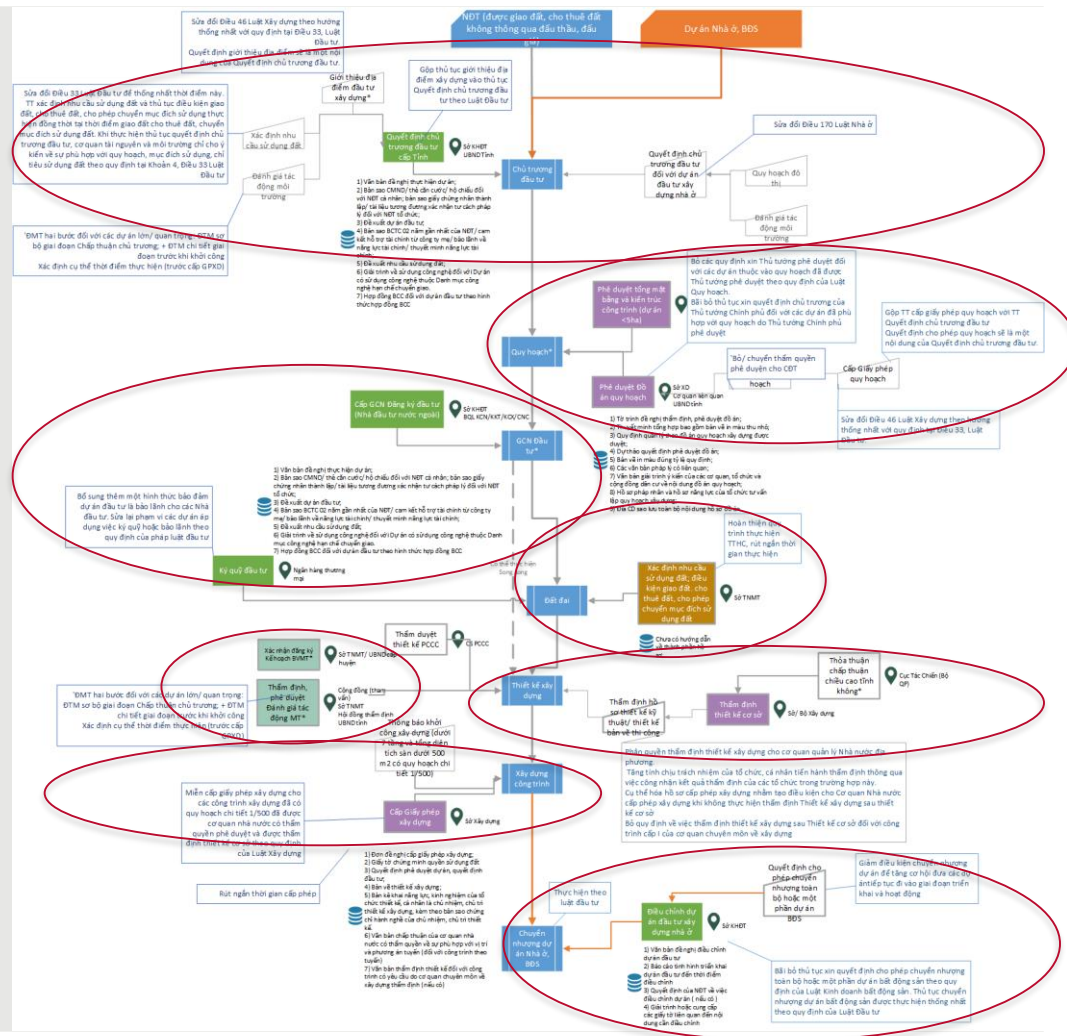
Phê duyệt
Nhiệm vụ
quy hoạch

Cấp Giấy
phép quy
hoạch

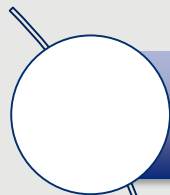
Thỏa thuận chấp
thuận chiều cao
tĩnh không*

Thông báo
khởi công

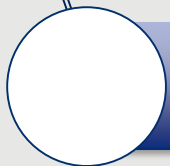
ĐỀ XUẤT SƠ ĐỒ TRÌNH TỰ



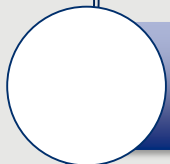
ĐỀ XUẤT SỬA CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT



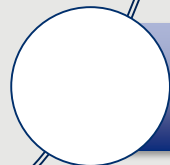
Áp dụng đúng phương pháp xây dựng một luật sửa nhiều luật mà Dự thảo hiện hành đang thực hiện



Đưa ra các kiến nghị sửa đổi theo một trình tự thực hiện hợp lý, khả thi cho doanh nghiệp và cơ quan nhà nước

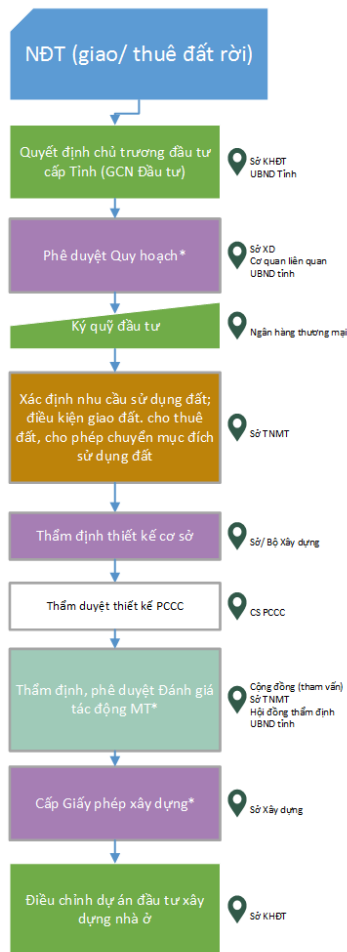


Bảo đảm tính hợp hiến, thống nhất và đồng bộ.

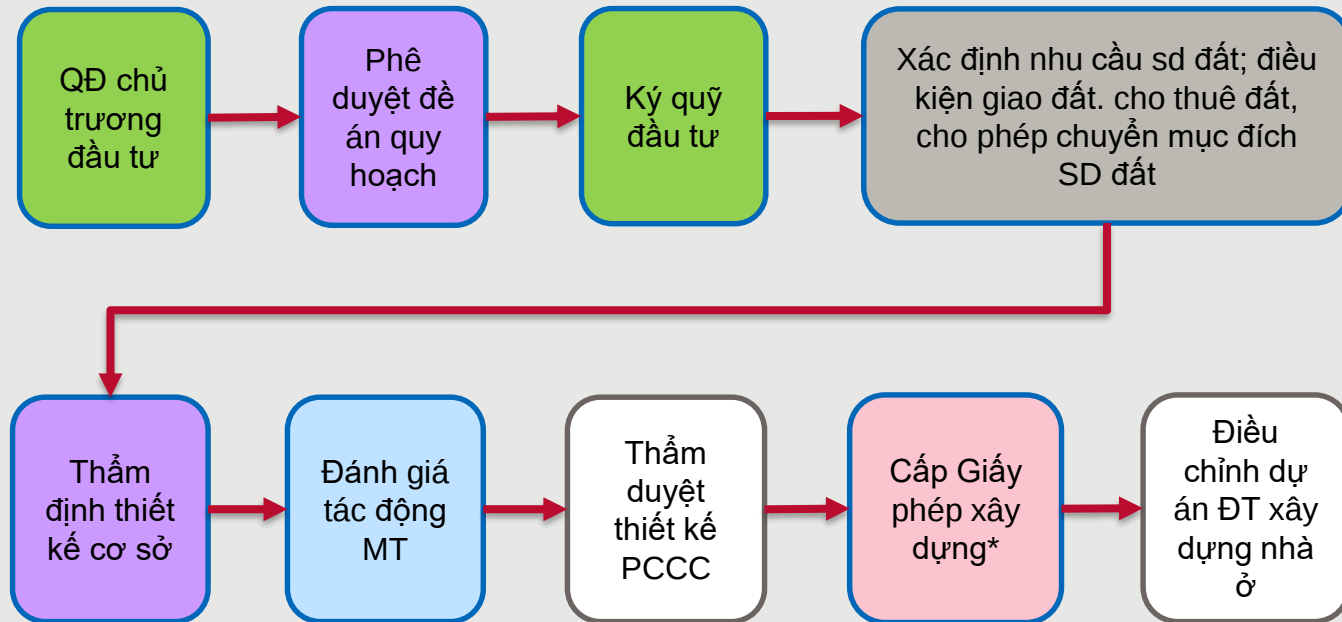


Không gây mâu thuẫn, chồng chéo với các quy định của một hệ thống luật chuyên ngành và không gây mâu thuẫn giữa các luật chuyên ngành

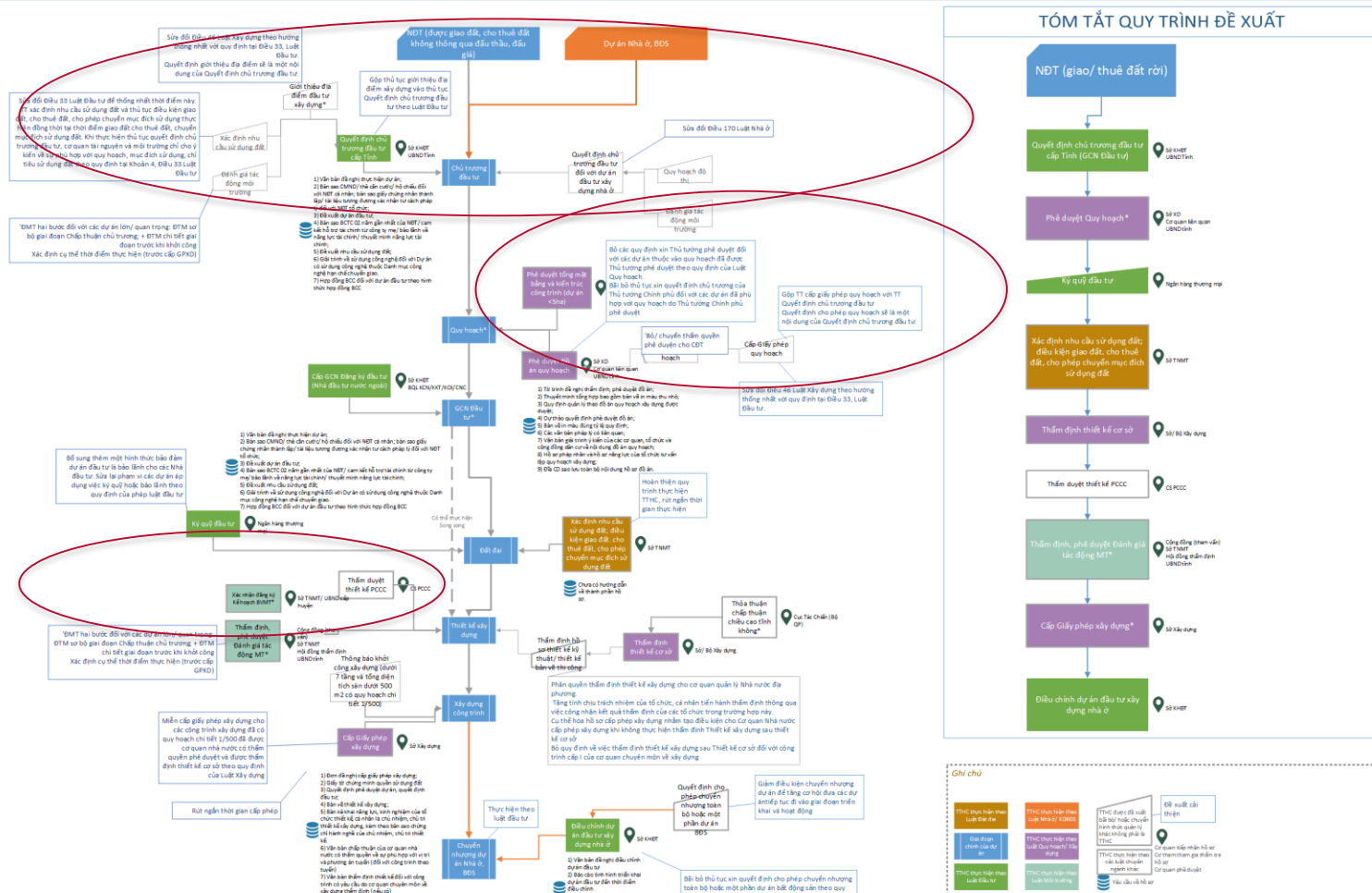
TÓM TẮT QUY TRÌNH ĐỀ XUẤT



TRÌNH TỰ ĐỀ XUẤT



(trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất KHÔNG thông qua đấu thầu, đấu giá đối với quyền sử dụng đất)



ĐỀ XUẤT TRÌNH TỰ THỰC HIỆN TTHC

Quyết định chủ trương đầu tư

Xác định
nhu cầu
SD đất

Giới thiệu
địa điểm
đầu tư xây
dựng

QĐ chủ
trương đầu
tư

QĐ chủ
trương đầu tư
đối với dự án
ĐT XD nhà ở

Cấp Giấy
phép quy
hoạch

Đánh giá
tác động
môi trường

Phê duyệt
quy hoạch
chi tiết

Sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở, thực hiện thống nhất theo Luật Đầu tư

Quyết định giới thiệu địa điểm sẽ là một nội dung của Quyết định chủ trương đầu tư

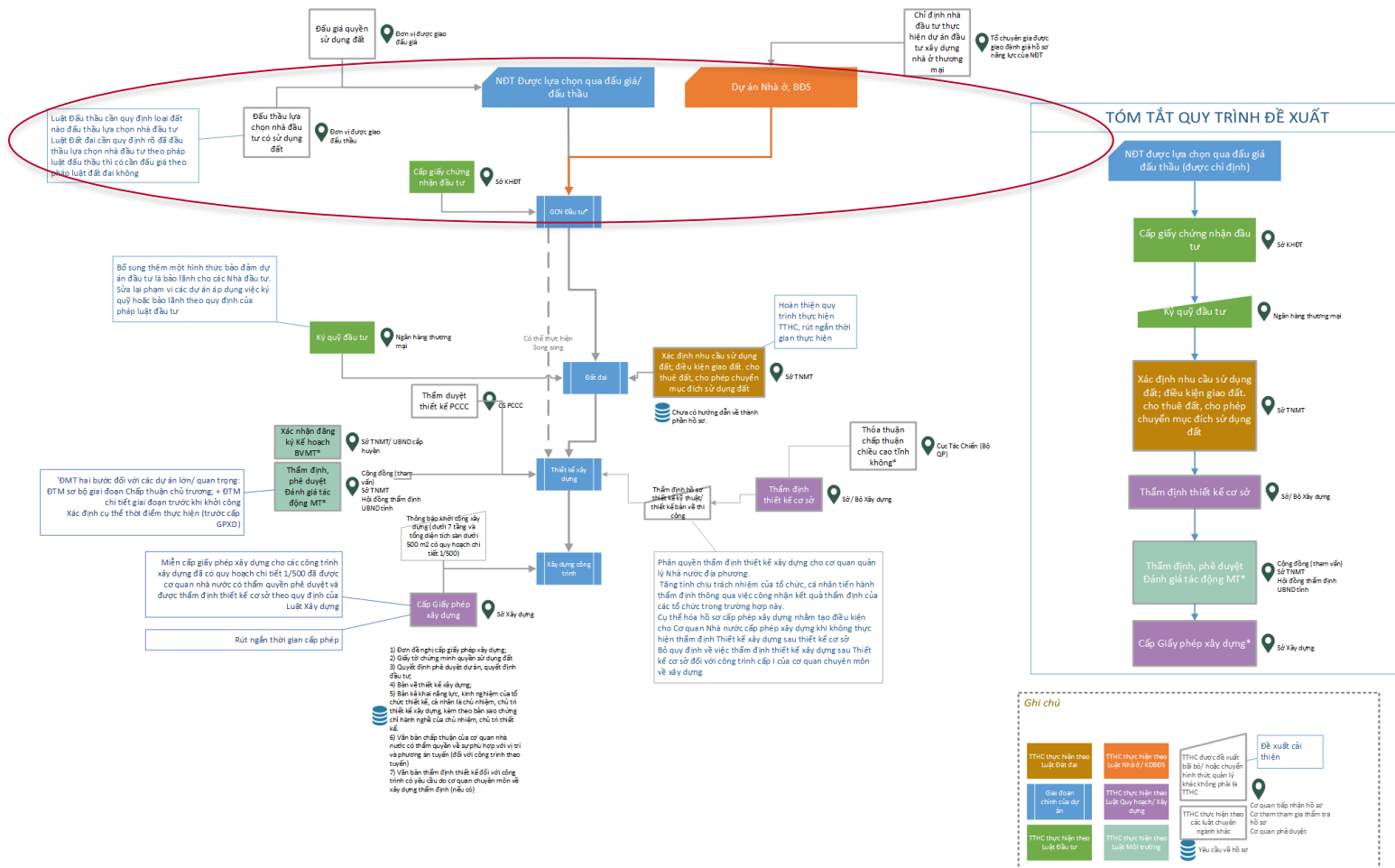
Gộp thủ tục cấp giấy phép quy hoạch với thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư

Cơ quan TNMT cho ý kiến về sự phù hợp với quy hoạch, mục đích sử dụng, chỉ tiêu sử dụng đất

Bãi bỏ xin quyết định chủ trương của TTg đối với các dự án đã phù hợp với quy hoạch

ĐTM sơ bộ. ĐTM chi tiết thực hiện sau khi có quyết định chủ trương đầu tư

ĐỀ XUẤT SƠ ĐỒ TRÌNH TỰ THỰC LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ GẮN VỚI NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP
(trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, đấu giá đối với quyền sử dụng đất)



ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Điều 1 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Đầu tư

- Sửa Điều 31 và Điều 32 theo hướng xác định rõ thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ đối với các dự án chưa có quyết định quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ. Nếu Thủ tướng đã phê duyệt quy hoạch thì UBND cấp tỉnh sẽ quyết định trên cơ sở quy hoạch.
- Sửa Điều 33 theo hướng quy định rõ là “lấy ý kiến cơ quan quản lý chuyên ngành” thay cho “cơ quan nhà nước có liên quan” (khoản 3); trách nhiệm của cơ quan được lấy ý kiến phải trả lời (khoản 4); và bỏ yêu cầu thẩm định đối với đề xuất giao đất, cho thuê đất (khoản 4).

Điều 4 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Xây dựng

- Sửa Điều 46 theo hướng thủ tục giới thiệu địa điểm xây dựng được ghi rõ trong quyết định chủ trương đầu tư.
- Sửa Điều 47 theo hướng gộp thủ tục cấp phép quy hoạch với cấp chủ trương đầu tư

ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Điều 8 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Nhà ở

- Sửa Điều 22 theo hướng thống nhất các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai và xây dựng (khoản 1). Vấn đề này hiện chưa quy định tại Dự thảo
- Sửa Điều 170 về quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở
 1. *Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt hoặc điều chỉnh dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công...*
 2. *Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư và Luật Nhà ở thì thực hiện thủ tục đầu tư và điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư”*.

ĐỀ XUẤT TRÌNH TỰ THỰC HIỆN TTHC

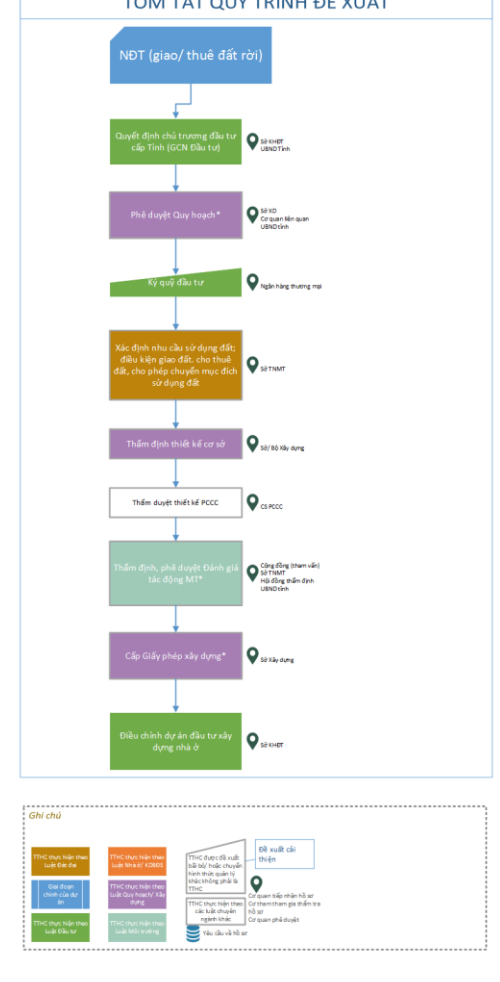
Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu, đấu giá

Thống nhất áp dụng điều kiện về mức vốn pháp định theo quy định của Luật KD BĐS

Luật Đấu thầu cần quy định loại đất nào đấu thầu lựa chọn NĐT; Luật Đất đai cần quy định rõ đã đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đấu thầu thì có cần đấu giá theo pháp luật đất đai không

Đấu giá
quyền SD
đất

Đấu thầu
lựa chọn
NĐT có SD
đất



ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Điều 3 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Đất đai

- Bổ sung vào khoản 4 Điều 118:

“4. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, Nhà nước đã tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp Luật Đấu thầu thì không phải đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất”.

Điều 11 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Đấu thầu

Sửa khoản 3 Điều 1 theo hướng “dự án đầu tư có sử dụng đất đối với đất chưa được giải phóng mặt bằng” thì thực hiện thủ tục đấu thầu.

ĐỀ XUẤT TRÌNH TỰ THỰC HIỆN TTHC

Giao đất, cho thuê đất

Giao cho Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với từng trường hợp cụ thể

Thống nhất quy định chấm dứt dự án tại Luật Đầu tư theo Luật Đất đai

Sửa đổi Luật Đất đai

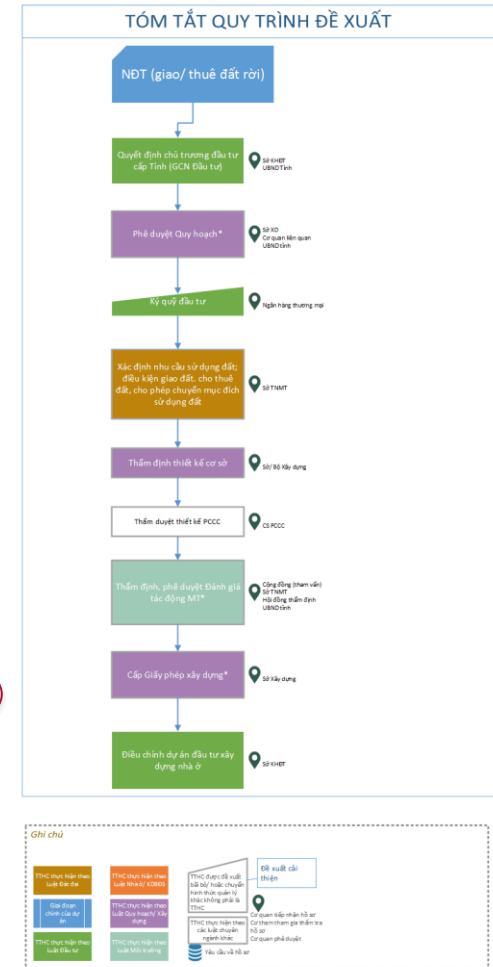
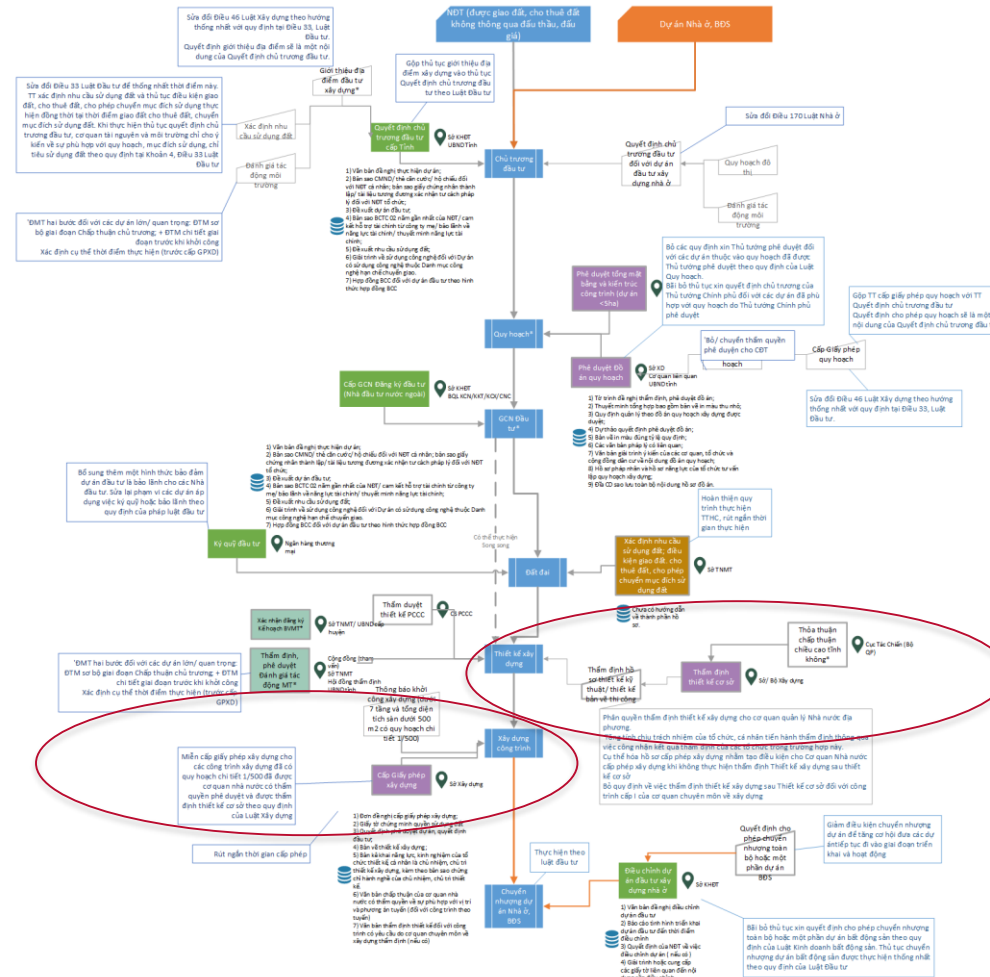
Bổ sung thêm một hình thức bảo đảm dự án đầu tư là bảo lãnh cho các Nhà đầu tư. Sửa lại phạm vi các dự án áp dụng việc ký quỹ hoặc bảo lãnh theo quy định của pháp luật đầu tư

Sửa đổi Luật Đất đai theo hướng mở rộng quyền cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong tiếp cận đất đai

Sửa đổi Luật Đầu tư

Bổ sung quy định về quyền cho thuê tài sản trên diện tích đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm vào Luật Đất đai

(trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất KHÔNG thông qua đấu thầu, đấu giá đối với quyền sử dụng đất)



ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Điều 1 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Đầu tư

- Sửa Điều 42 theo như Dự thảo đang quy định:

“1. Nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc bảo lãnh để bảo đảm thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”

Điều 3 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Đất đai

- Sửa đổi Điểm b Khoản 3 Điều 58 theo hướng củng cố tính thống nhất với quy định được sửa tại Điều 42 của Luật Đầu tư nêu trên:

“b) Ký quỹ hoặc bảo lãnh theo quy định của pháp luật về đầu tư”

- Khoản 4 Điều 118 được sửa đổi phù hợp với các quy định nêu trên

ĐỀ XUẤT TRÌNH TỰ THỰC HIỆN TTHC

Thẩm tra thiết kế xây dựng



Cần phân quyền quản lý thiết kế cơ sở cho địa phương để tiết kiệm thời gian và chi phí cho doanh nghiệp cũng như nguồn lực Nhà nước

Phân quyền thẩm định thiết kế xây dựng cho cơ quan quản lý Nhà nước địa phương, công nhận kết quả thẩm định của các tổ chức

Miễn GPXD: có quy hoạch chi tiết 1/500 + TKCS đã được thẩm định, phê duyệt

Bỏ quy định về việc thẩm định thiết kế xây dựng sau Thiết kế cơ sở đối với công trình cấp I của cơ quan chuyên môn về xây dựng và rút ngắn thời gian cấp Giấy phép xây dựng

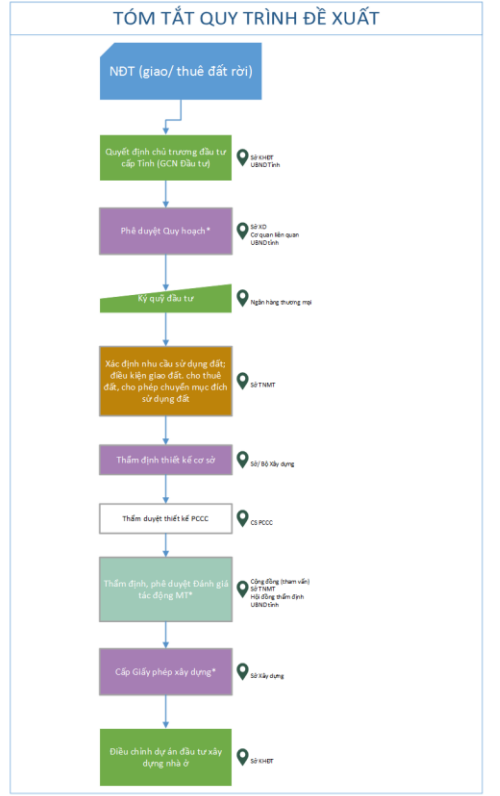
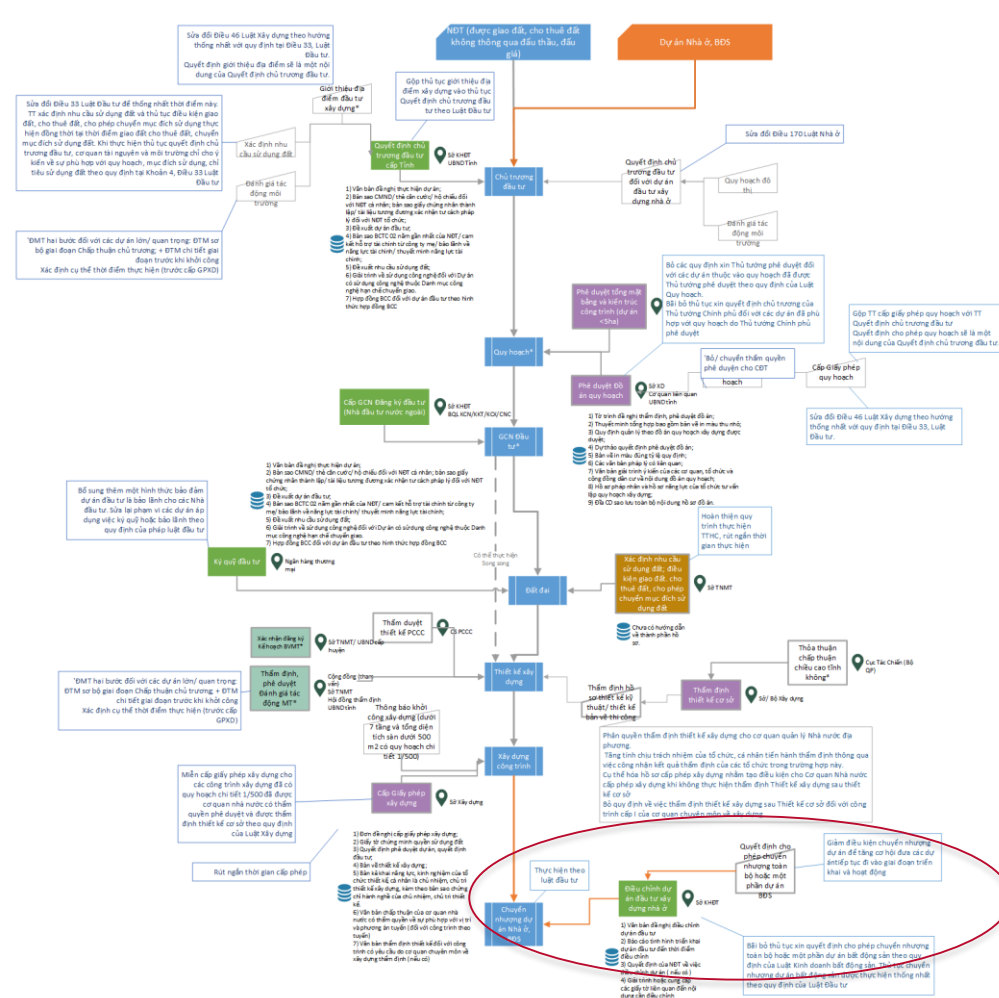
ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Điều 4 – Sửa đổi, bổ sung đối với Luật Xây dựng

- Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 82 theo hướng bỏ quy định về việc thẩm định thiết kế xây dựng sau TKCS đối với công trình cấp I của cơ quan chuyên môn về xây dựng.
- Sửa đổi Điểm đ Khoản 2 Điều 89 theo hướng miễn GPXD cho “các dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định của Luật này.
- Đồng ý với Dự thảo về hướng sửa điểm e, khoản 1 Điều 102 nhưng theo hướng giảm về số ngày thực hiện

(trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất KHÔNG thông qua đấu thầu, đấu giá đối với quyền sử dụng đất)

Đ
C



Ghi chú

THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ	THỰC HIỆN THEO LUẬT ĐẦU TƯ

ĐỀ XUẤT TRÌNH TỰ THỰC HIỆN TTHC

Chuyển nhượng dự án

Quyết định cho
phép chuyển
nhượng toàn bộ
hoặc một phần dự
án BĐS

Điều chỉnh dự án
ĐT xây dựng nhà ở

Giảm điều kiện chuyển nhượng dự án để tăng cơ hội đưa các dự án tiếp tục đi vào giai đoạn triển khai và hoạt động

Thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản được thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đầu tư

Sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản
Luật KDBĐS và Luật Đầu tư

Điều chỉnh bổ sung pháp luật đất đai phù hợp với pháp luật đầu tư về điều kiện và phạm vi chuyển nhượng dự án

Ngoại trừ các dự án theo Luật Đầu tư công, tất cả các dự án còn lại thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư

ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI DỰ THẢO

Bổ sung việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản

- Bỏ các quy định tại điểm b, Khoản 1 Điều 49; Khoản 2 Điều 49 và toàn bộ Điều 51 về điều kiện và thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản vì nhiều điều kiện khó thực hiện và thủ tục thì đã có các quy định của Luật Đầu tư điều chỉnh.
- Sửa đổi Khoản 3 Điều 48 theo hướng việc xin phép chuyển nhượng dự án bất động sản theo các quy định của Luật Đầu tư.

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

Nguyễn Đình Cung

Nguyễn Minh Thảo

Nguyễn Mạnh Hiễn

Nguyễn Hưng Quang

Phạm Ngọc Linh

Trần Thanh Huyền

Phùng Thanh Xuân

