UBND TỈNH HÀ NAM
**SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ**

Số: 1089 /SKHĐT-HTĐT

V/v xin ý kiến về một số vướng mắc trong quá trình giải quyết các thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thực hiện có liên quan

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

*Hà Nam, ngày 18 tháng 6 năm 2021*

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam đang tiếp nhận, xử lý hồ sơ một số dự án đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư/chấp thuận chủ trương điều chỉnh đầu tư của các nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam trân trọng xin ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình hướng dẫn, giải quyết, thực hiện các thủ tục đầu tư, cụ thể như sau:

***Trường hợp 01*: Dự án ĐTXD Tổ hợp khách sạn Mường Thanh Hà Nam**

Dự án trên được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1537/QĐ-UBND ngày 06/10/2016 với mục tiêu đầu tư là: Xây dựng Tổ hợp khách sạn cao cấp 5 sao, trung tâm thương mại và căn hộ để bán, cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú cao cấp, mua sắm và giải trí của nhân dân trong khu vực; diện tích sử dụng đất khoảng 1,25ha; Quy mô dự án 01 tầng hầm và 28 tầng nổi *(tổng diện tích sàn xây dựng 44.347,0m$^2$)* và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác *(gồm: bể bơi, sân tenis, trạm điện, giao thông, cây xanh…)*; thời hạn hoạt động của dự án 70 năm *(nay đã được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh xuống còn 50 năm)*.

Sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư được cấp có thẩm quyền ***tạm giao đất***, cấp phép xây dựng để triển khai thi công, dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động từ năm 2017. Tuy nhiên, quá trình thực hiện nhà đầu tư đã tự ý thay đổi một số nội dung về quy hoạch, mục tiêu của dự án, chưa thực hiện theo đúng dự án đăng ký[1], nên đến nay vẫn chưa được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, nhà đầu tư đang đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch[2] ***từ "đất thương mại dịch vụ" thành "đất hỗn hợp"*** *(bao gồm: đất ở, đất hạ tầng kỹ thuật…)* và điều chỉnh một số nội dung của dự án, trong đó có điều chỉnh mục tiêu của dự án ***từ "xây dựng Tổ hợp khách sạn cao cấp 5 sao, trung tâm thương mại và căn hộ để bán, cho thuê" thành "nhà chung cư***

[1] Nhà đầu tư tự ý thay đổi công năng, mặt bằng quy hoạch; bán căn hộ có thời hạn thành nhà ở chung cư lâu dài.
[2] Điều chỉnh Quy hoạch chung *(đất hỗn hợp)*, quy hoạch sử dụng đất *(đất ở)*…

***có mục đích sử dụng hỗn hợp"*** *(bao gồm: nhà ở chung cư, khách sạn, trung tâm thương mại… trong cùng một khối nhà 01 tầng hầm và 28 tầng nổi)*.

Theo điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định: *Có quyền sử dụng **đất ở** hợp pháp và các loại **đất khác** được cơ quan cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang làm đất ở.*

Trường hợp đã được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch ***từ "đất thương mại dịch vụ" sang thành "đất ở"***; Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương thẩm định, báo cáo UBND tỉnh Hà Nam cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án trên có phù hợp với quy định không?

*(có tài liệu gửi kèm theo)*

***Trường hợp 02*: Nhà đầu tư đã được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án thương mai dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh:**

Nhà đầu tư đã được nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án thương mại dịch vụ và sản xuất kinh doanh *(nằm trong khu vực đô thị)* có diện tích khoảng 1,74ha, dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng, đang hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến nay, do nhu cầu phát triển *(di dời cơ sở sản xuất ra ngoài khu vực đô thị; nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung, gắn với chỉnh trang đô thị)*, vị trí khu đất nêu trên đã được cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 *(bao gồm: đất dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà ở chung cư cao tầng; đất nhà ở liền kề; đất nhà văn hóa; đất xây xanh; đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông)*, đồng thời cấp có thẩm quyền đang xem xét, cập nhật vào quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm *(2021-2025)*.

Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất *(đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **không có đất ở**)* đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư *(chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận chủ đầu tư)* dự án trên theo Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 nêu trên có phù hợp hay không?

***Trường hợp 03*: Xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư:**

- Theo Khoản 5 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định:

*"a) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.*

*Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án…"*

Như vậy, sau khi dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư (*đồng thời là quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất*); Sở Kế hoạch và Đầu tư phải *phối hợp với các cơ quan có liên quan* xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, *báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt* trước khi công bố danh mục dự án. Mặt khác, theo

Thông tư hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư phải xây dựng *Thông báo mời quan tâm* để đăng tải cùng với Quyết định phê duyệt danh mục (*cũng chính là quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư*) và yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Thời hạn thực hiện đăng tải danh mục, yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thông báo mời quan tâm theo quy định là "*không muộn hơn 7 ngày làm việc kể từ ngày quyết định phê duyệt danh mục được ban hành*". Với quy định thời hạn đăng tải như trên, sẽ rất khó khăn trong công tác thực hiện đồng thời các nhiệm vụ phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt, xây dựng thông báo mời quan tâm, đăng tải…

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam đang hướng dẫn "Cơ quan đề xuất dự án" xác định sơ bộ năng lực kinh nghiệm cùng với đề xuất dự án, để phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định đồng thời với thẩm định đề xuất dự án, yêu cầu sơ bộ năng lực kinh nghiệm, danh mục dự án trình UBND tỉnh phê duyệt *(chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời với danh mục dự án, yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm)* để đáp ứng yêu cầu về thời gian nêu trên thì có phù hợp hay không?

***Trường hợp 04:*** **Thực hiện chuyển tiếp các dự án đã qua sơ tuyển theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP:**

- Trường hợp các dự án đã qua sơ tuyển theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP, có > 2 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ tuyển:

+ Việc lập HSMT được thực hiện theo quy định tại Nghị định 30/2015/NĐ-CP hay Nghị định 25/2020/NĐ-CP? *(điểm c khoản 3 Điều 14 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT quy định "Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được xây dựng trên cơ sở phù hợp quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, các thông tư hướng dẫn và quy định của pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu").*

+ Trường hợp các nhà đầu tư đã trúng sơ tuyển xin rút không tiếp tục tham gia đấu thầu, chỉ còn 01 nhà đầu tư thì có được áp dụng hình thức chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định 31 và Điều 13 Nghị định 25 hay không?

***Trường hợp 05:*** **Về điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất:**

Tại khoản 4 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định: *"2. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng mà sẽ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ban quản lý khu kinh tế giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận".*

Quy định như trên có thể được hiểu là phải đáp ứng một trong 2 điều kiện *"Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai"* hoặc *"thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng..."* hay phải đáp ứng đồng thời cả 02 điều kiện nêu trên?

***<u>Trường hợp 06</u>*: Xây dựng danh mục dự án thu hút đầu tư:**

- Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 98 Luật Đầu tư năm 2020 quy định: *"3.Nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: a) Xây dựng kế hoạch thu hút các nguồn vốn đầu tư; lập và công bố Danh mục dự án thu hút đầu tư tại địa phương"*.

- Việc công bố danh mục dự án thu hút đầu tư tại địa phương là cần thiết, làm cơ sở để các nhà đầu tư nghiên cứu, đề xuất dự án. Tuy nhiên, pháp luật về đầu tư, Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư chưa có hướng dẫn quy trình lập, xây dựng danh mục dự án thu hút đầu tư tại địa phương. Quy trình thực hiện xây dựng, công bố danh mục dự án đầu tư được thực hiện như thế nào?

Để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình hướng dẫn, giải quyết các thủ tục đầu tư đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Hà Nam theo quy định của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thực hiện có liên quan; Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nam trân trọng xin ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư./.

***Nơi nhận:***
- Như kính gửi:
- UBND tỉnh *(để b/c)*;
- Lưu: VT, HTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA XHCN VIỆT NAM
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
TỈNH HÀ NAM

**Bùi Hồng Thanh**