

Số: 13/BXD-PTĐT
V/v hướng dẫn trình tự, thủ tục điều
chỉnh Dự án Khu đô thị mới Việt
Hung, quận Long Biên, thành phố
Hà Nội

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2019

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

Phúc đáp Công văn số 6762/KH&ĐT-NNS ngày 07/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội về việc đề nghị hướng dẫn trình tự, thủ tục điều chỉnh Dự án cải tạo chỉnh trang tuyến phố Ngô Gia Tự và xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về trình tự, thủ tục điều chỉnh dự án

Dự án cải tạo chỉnh trang tuyến phố Ngô Gia Tự và xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội có quy mô 302,5 ha (viết tắt là Dự án) được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư tại Văn bản số 389/CP-CN ngày 25/3/2004, giao Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (viết tắt là Tổng công ty HUD) là chủ đầu tư Dự án; Năm 2004, UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt các Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Việt Hưng (quy mô 210,5 ha) và Quy hoạch chi tiết 1/500 cải tạo chỉnh trang tuyến phố Ngô Gia Tự (quy mô 93,6 ha); thu hồi và giao đất tại quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004; Tổng công ty HUD phê duyệt Dự án tại Quyết định số 21/TCT-HĐQT ngày 26/3/2004 (điều chỉnh Dự án tại Quyết định số 86/TCT-HĐQT ngày 05/9/2006).

Theo hồ sơ Dự án, do các nguyên nhân khó khăn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng và việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ một số lô đất theo quy hoạch phân khu N10 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4099/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 (viết tắt là Quy hoạch phân khu N10), dẫn đến việc thay đổi quy mô đầu tư của Dự án, Tổng công ty HUD đã đề xuất điều chỉnh quy mô và ranh giới Dự án từ 302,5 ha xuống 223,6 ha (trong đó quy mô diện tích và ranh giới dự án cải tạo chỉnh trang tuyến phố Ngô Gia Tự điều chỉnh giảm từ 93,6 ha xuống 13,1 ha; quy mô diện tích và ranh giới dự án Khu đô thị mới Việt Hưng không thay đổi là 210,5 ha); điều chỉnh tăng quy mô nguồn vốn đầu tư (từ 7.841,782 tỷ đồng lên 8.997,45 tỷ đồng); điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án (từ giai đoạn 2004-2009 sang giai đoạn 2004-2024). Ngoài ra, Thông tin về nhà đầu tư cũng có thay đổi từ Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thành Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH.

Căn cứ các nội dung điều chỉnh nêu trên, Dự án phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 36 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 (viết tắt là Nghị định số 118/2015/NĐ-CP).

Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội căn cứ Khoản 3 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP để lấy ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Căn cứ Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014, Khoản 3 Điều 9, Khoản 1 Điều 10 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 ở, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng về các nội dung liên quan đến nhà ở của Dự án.

Ngoài ra, do Dự án có điều chỉnh quy hoạch xây dựng nên thuộc trường hợp điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014. Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư, việc điều chỉnh Dự án thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Điều 16 Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình, trong đó, thiết kế cơ sở điều chỉnh cần được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, thẩm quyền thẩm định điều chỉnh theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng về đề nghị điều chỉnh Dự án

- Về việc điều chỉnh thông tin về Nhà đầu tư: Tên nhà đầu tư là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị - Công ty TNHH, thông tin về Người đại diện theo pháp luật và các thông tin khác phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Chủ sở hữu Doanh nghiệp là Nhà nước, Bộ Xây dựng thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu.

- Về đề xuất điều chỉnh quy mô đầu tư:

Theo hồ sơ đề xuất, Dự án điều chỉnh quy mô và ranh giới từ 302,5 ha xuống 223,6 ha (trong đó quy mô diện tích và ranh giới dự án cải tạo chỉnh trang tuyến phố Ngô Gia Tự điều chỉnh giảm từ 93,6 ha xuống 13,1 ha; quy mô diện tích và ranh giới Dự án KĐTMT Việt Hưng không thay đổi là 210,5 ha). Bộ Xây dựng cơ bản thống nhất với nội dung đề nghị điều chỉnh, đề nghị Quý Sở xem xét báo cáo cấp có thẩm quyền về đề xuất của Nhà đầu tư về việc điều chỉnh dựa trên nguyên tắc:

+ Phù hợp với Quy hoạch phân khu N10 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2004, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4099/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 và các chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội có liên quan;

+ Làm rõ những khó khăn, tồn tại trong quá trình triển khai thực hiện Dự án từ trước đến nay; hoàn thiện cơ sở pháp lý thực hiện Dự án đảm bảo tuân thủ

các quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật có liên quan khác;

- Về đề xuất điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án:

Theo hồ sơ đề xuất, các công trình xây dựng tại các lô đất do Chủ đầu tư thực hiện còn lại không nhiều, việc điều chỉnh tiến độ Dự án chủ yếu liên quan đến khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng. Vì vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ tiến độ giải phóng mặt bằng tại các vị trí còn lại tại Dự án và tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương để thẩm định đề xuất của Nhà đầu tư, xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, kế hoạch tổ chức thực hiện và hiệu quả đầu tư.

- Về đề xuất điều chỉnh tổng vốn đầu tư Dự án:

Theo hồ sơ đề xuất, tổng vốn đầu tư của Dự án đề xuất điều chỉnh là 8.997,45 tỷ đồng. Tổng vốn đầu tư được lập trên cơ sở:

+ Giá trị công việc đã thực hiện được cập nhật trên cơ sở hồ sơ quyết toán các hạng mục đã hoàn thành.

+ Giá trị công việc còn phải thực hiện được tính toán dựa trên dự toán các hạng mục còn lại, các chỉ tiêu quy hoạch và suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố.

Tổng vốn đầu tư nêu trên của Nhà đầu tư là dự kiến và chỉ xác định cụ thể trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt Dự án đầu tư điều chỉnh. Bộ Xây dựng đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định tại Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014 và Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng để hướng dẫn chủ đầu tư có trách nhiệm trình đề xuất điều chỉnh Dự án để người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

3. Các ý kiến khác

Khi thực hiện việc điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh Dự án, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND thành phố Hà Nội về các nội dung sau:

- Dự án thuộc phạm vi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (viết tắt là QHCXD Hà Nội) và Quy hoạch phân khu N10 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt. Để thống nhất quản lý nhà nước về phát triển đô thị và nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội theo các quy hoạch đã được phê duyệt, đề nghị sớm tổ chức lập, phê duyệt Chương trình phát triển đô thị, Khu vực phát triển đô thị theo quy định của pháp luật hiện hành; rà soát tổng thể, phân loại các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi QHCXD Hà Nội và cập nhật các dự án phù hợp về quy hoạch vào Chương trình phát triển đô thị và Khu vực phát triển đô thị trước khi phê duyệt Chương trình phát triển đô thị và Khu vực phát triển đô thị theo quy định.

- Về trách nhiệm của Chủ đầu tư và các bên liên quan: Đối với những khu vực trong phạm vi Dự án thuộc trách nhiệm giải phóng mặt bằng của chủ đầu tư

nhưng chưa hoàn thành thì cần chỉ đạo chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan liên quan tiếp tục hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư cấp 1 và các chủ đầu tư thứ cấp trong việc đầu tư xây dựng và quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở tại Dự án, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội giữa các dự án thành phần với nhau trong phạm vi Dự án và giữa Dự án với khu vực xung quanh.

- Về việc đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan: Thực hiện đảm bảo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo quy định tại 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; thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Dự án theo quy định tại Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; thực hiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần của Dự án cần thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ, trách nhiệm về tài chính và báo cáo kết quả sau thanh tra theo Kết luận số 811/KL-TTCP ngày 13/4/2015 của Thanh tra Chính phủ và ý kiến của các cơ quan chuyên môn liên quan thuộc UBND thành phố Hà Nội, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, minh bạch trong thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục điều chỉnh Dự án KĐTMT Việt Hưng, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- UBND thành phố Hà Nội (để biết);
- SXD thành phố Hà Nội (để biết);
- Lưu: VT, PTĐT (2b).

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

(đã ký)

Trần Thị Lan Anh