

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 33/2008/NQ-CP

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2008

**NGHỊ QUYẾT****về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng  
đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng  
kỹ thuật khu công nghiệp**

Thời gian qua, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo thực hiện nhiều biện pháp tháo gỡ vướng mắc về thủ tục hành chính nhằm đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư xây dựng, tạo những chuyển biến tích cực trong quản lý đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế, thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, nhất là đối với các dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp vẫn còn phức tạp và mất nhiều thời gian.

Để tiếp tục thực hiện công tác cải cách thủ tục hành chính, giảm thiểu các thủ tục, rút ngắn thời gian, nâng cao hiệu quả quản lý và đầu tư đối với ba loại dự án nêu trên, Chính phủ quyết nghị:

**Điều 1.** Thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Về thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng:

a) Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt, chính quyền địa phương khẩn trương tổ chức lập quy hoạch để làm cơ sở cho việc đầu tư các dự án. Trường hợp đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép giao cho nhà đầu tư lập quy hoạch và trình duyệt theo quy định. Chính quyền địa phương có trách nhiệm giao nhiệm vụ, các nội dung và chi tiêu kiến trúc - quy hoạch cho nhà đầu tư để làm cơ sở cho việc lập quy hoạch cũng như thẩm định, phê duyệt quy hoạch; đồng thời có trách nhiệm phối hợp, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện lập quy hoạch theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư được giao lập quy hoạch sẽ được ưu tiên giao làm chủ đầu tư dự án.

Cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm xem xét và trả lời về sự đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ trong thời hạn 5 ngày làm việc. Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì cơ quan thẩm định có trách nhiệm hướng dẫn bằng văn bản để nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ theo đúng quy định, việc bổ sung hồ sơ chỉ được thực hiện 1 lần. Thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 không quá 30 ngày làm việc.

Căn cứ điều kiện thực tế, nhà đầu tư có thể đề xuất với chính quyền địa phương chấp thuận chỉ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy mô diện tích khu đất, không nhất thiết phải lập cả quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

b) Về việc lấy ý kiến của các cơ quan liên quan khi thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

Sau khi hoàn thành quy hoạch 1/500, nhà đầu tư trình hồ sơ quy hoạch cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ở địa phương, cơ quan này có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để thẩm định, phê duyệt quy hoạch. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ khi nhà đầu tư nộp đủ hồ sơ theo quy định cho cơ quan quản lý có thẩm quyền của địa phương thì chính quyền địa phương phải hoàn thành việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch và trao

quyết định phê duyệt cho nhà đầu tư. Trường hợp có yêu cầu thay đổi lớn làm thay đổi nội dung quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm phối hợp với nhà đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ nhưng không được kéo dài quá 30 ngày làm việc;

c) Về điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 nhưng khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án, nhà đầu tư có những đề xuất mới khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định những đề xuất đó, nếu thấy phù hợp thì ra văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ và không phải làm thủ tục điều chỉnh lại toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trước đó. Thời gian chấp thuận về quy hoạch không quá 15 ngày làm việc.

2. Về thủ tục thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Để giảm bớt thủ tục, thời gian và chi phí cho các nhà đầu tư, Báo cáo đánh giá tác động môi trường được lồng ghép thành một nội dung trong dự án đầu tư; việc đánh giá tác động môi trường được thực hiện khi thẩm định đồ án quy hoạch chi

tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án và thực hiện hậu kiểm. Chủ đầu tư dự án chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc bảo đảm các tiêu chuẩn môi trường của Nhà nước.

3. Về thủ tục giao đất, cho thuê đất và thu tiền sử dụng đất:

Để giảm bớt thủ tục và khắc phục các bất hợp lý trong việc giao đất, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất, các địa phương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất, không nhất thiết phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án cho chủ đầu tư cấp 1.

Chủ đầu tư cấp 1 được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án, thời điểm bắt đầu phải nộp tiền sử dụng đất được tính từ khi chủ đầu tư được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định của Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp địa phương bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng (đất sạch) cho chủ đầu tư thì trong thời hạn 3 tháng chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Về thủ tục thỏa thuận chiều cao công trình:

Chủ đầu tư không phải làm thủ tục xin thỏa thuận chiều cao cho từng công trình. Giao Bộ Quốc phòng chuyên các

yêu cầu về thỏa thuận chiều cao các công trình tại Văn bản số 3803/BQP ngày 28 tháng 7 năm 2006 thành quy định của “Nghị định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời” theo hướng cơ quan quốc phòng có ý kiến khi tham gia thẩm định quy hoạch xây dựng và không làm thủ tục thỏa thuận riêng cho từng công trình.

5. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án đầu tư trong nước:

Đối với các dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở, khu công nghiệp trong nước chỉ thực hiện đăng ký đầu tư, không cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Đối với các dự án đầu tư thứ phát trong khu đô thị mới, khu nhà ở, không thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

6. Giao các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp rà soát lại các văn bản do cơ quan, địa phương mình ban hành có biện pháp tháo gỡ các vướng mắc trong các thủ tục hành chính liên quan; bãi bỏ các quy định về thủ tục không đúng với các quy định của Chính phủ và Nghị quyết này; đồng thời chấn chỉnh cán bộ, công chức trực tiếp giải quyết các thủ tục không được tự đặt ra các thủ tục trái với quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Bộ Xây dựng theo dõi, đánh giá việc thực hiện Nghị quyết này, báo cáo Thủ tướng Chính phủ và kiến nghị bổ sung, sửa đổi các quy định của pháp luật có liên quan.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các

tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng