

UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: 7239/SKHĐT-KTĐN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 8 năm 2022

V/v hồ sơ đề nghị thực hiện Dự án Khu dân cư
hỗn hợp lô S13-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam
Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, Thành
phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Phát triển
Phú Mỹ Hưng

Kính gửi: Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng.

Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được văn bản số 0671/PMH-CV.2022 ngày 02/8/2022 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đề nghị được hướng dẫn thủ tục thực hiện Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là “Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2”) của Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

1. Về pháp lý, chủ trương thực hiện dự án và đề nghị của Nhà đầu tư

Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 là dự án thành phần thuộc tổng thể Dự án Bình Thuận của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 (cấp đổi từ Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp). Cụ thể về chủ trương, pháp lý thực hiện Dự án Bình Thuận và Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 như sau:

- Ngày 19/5/1993, Ủy ban nhà nước về Hợp tác và Đầu tư cấp Giấy phép đầu tư số 602/GP cho phép Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận và Central Trading & Development Corporation thành lập Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng) đề:

+ Xây dựng, kinh doanh tuyến đường ô tô dài 17,8km, rộng 60 m từ phía Bắc huyện Nhà Bè đến huyện Bình Chánh; và

+ Xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng tại các cụm phát triển dọc hai bên đoạn đường này với tổng diện tích khoảng 600 ha.

- Sau đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục cấp các Giấy phép đầu tư điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993, bao gồm: Giấy phép đầu tư điều chỉnh số 602/GPĐC1 ngày 31/7/1997, số 602/GPĐC2 ngày 22/8/1997, số 602/GPĐC3 ngày 11/9/1998, số 602/GPĐC4 ngày 01/7/1999, số 602/GPĐC5 ngày 29/8/2000, số 602/GPĐC6 ngày 16/4/2002, số 602/GPĐC7 ngày 20/10/2003, số 602/GPĐC8 ngày 29/10/2004. Tại các Giấy phép đầu tư này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã bổ sung và quy định cụ thể hơn về mục tiêu thực hiện dự án của Công ty liên doanh là “xây dựng nhà ở để bán gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân Việt Nam, người Việt Nam định cư nước ngoài”.

- Ngày 16/12/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận lần đầu cho Dự án Bình Thuận của



Công ty TNHH Liên doanh Phú Mỹ Hưng (cấp đổi từ các Giấy phép đầu tư nêu trên của Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Đến nay, Dự án Bình Thuận hiện đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/02/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó mục tiêu dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư này vẫn ghi nhận nội dung:

“b.2) Xây dựng nhà ở để bán; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng; xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ và các công trình dân dụng khác ngoài nhà ở để khai thác kinh doanh và/hoặc chuyển nhượng, bao gồm:

- Xây dựng nhà ở để bán gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân Việt Nam, người Việt Nam định cư nước ngoài...”

- Hiện nay, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng nộp đề nghị đầu tư Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 với mục tiêu là “*đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở*” trên khu đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380757 ngày 05/11/2013 với mục đích sử dụng đất là “*xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 05 cụm đô thị*”, thuộc quy mô Dự án Bình Thuận đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/02/2015.

2. Về báo cáo tình hình thực hiện Dự án Bình Thuận

Theo nội dung báo cáo của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng tại Báo cáo giám sát, đánh giá trong giai đoạn khai thác vận hành năm 2020 số 0080/BCGSĐGĐT ngày 20/01/2021, Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 thuộc phân khu A (một trong năm phân khu của Dự án Bình Thuận), đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và đủ điều kiện để đầu tư thực hiện các dự án thành phần (các phân khu B, C, D, E của Dự án Bình Thuận vẫn đang trong quá trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng). Đến nay, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng đã triển khai đầu tư 87 dự án thành phần thuộc phân khu A của Dự án Bình Thuận.

3. Về các quy định pháp luật và ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

3.1. Quy định của Luật Đầu tư 2020

- Tại khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư 2020 quy định:

“Điều 77. Quy định chuyển tiếp

2. Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này đối với dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

b) Dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị, xây dựng và nhà đầu tư

đã triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

d) Dự án được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”

- Tại khoản 1 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định:

“Điều 116. Thực hiện dự án đầu tư đã thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành

1. Nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này, trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 117 của Nghị định này.”

- Tại khoản 1, khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định:

“1. Dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư, trừ các trường hợp sau:

a) Thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu mà nội dung, mục tiêu được thay đổi hoặc bổ sung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;

b) Mở rộng quy mô dự án đầu tư dẫn đến dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư;

c) Điều chỉnh dự án đầu tư trong đó có bổ sung một trong các nội dung: Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; đề nghị Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư”

3.2. Về ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư



Để có cơ sở hướng dẫn Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 7632/SKHĐT-KTĐN ngày 12/10/2021 xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Theo đó, tại văn bản số 8841/BKHĐT-ĐTNN ngày 15/12/2021, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến:

“1. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư và khoản 1 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này, trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 117 của Nghị định này.

Do vậy, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh rà soát nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để áp dụng quy định chuyển tiếp nêu trên theo thẩm quyền, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật...”

4. Về ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Căn cứ quy định tại Luật Đầu tư 2020 và ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (tại văn bản số 8841/BKHĐT-ĐTNN ngày 15/12/2021), Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy đối với các trường hợp dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư trước thời Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, trừ trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 và 3 Điều 117 của Nghị định này.

- Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 là một phần của Dự án Bình Thuận đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp. Theo đó, Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 đã được được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380757 ngày 05/11/2013 với mục đích sử dụng đất là “*xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 05 cụm đô thị*”¹

¹ - Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380757 ngày 05/11/2013 của Sở Tài nguyên và Môi trường có ghi chú về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

“6. Ghi chú:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 của Ban Quản lý khi Nam.
- Công ty đã nộp tiền sử dụng đất theo chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 1051/TTg-KTN ngày 30 tháng 6 năm 2011 đối với 2.296,4m² đất ở, được chi cục Thuế quận 7 xác nhận tại văn bản số 205/CCT-TB ngày 19/02/2013, người nhận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất.”

- Tại văn bản số 163/STNMT-VPDK ngày 08/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến cho các trường hợp dự án tương tự được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mục đích là “xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị” được hiểu là mục đích sử dụng đất ở theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

và được Ban Quản lý khu Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 79/QĐ-BQL ngày 13/11/2006 và Quyết định số 42/QĐ-BQLKN ngày 22/6/2021.

- Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư 2020, khoản 1 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ trong trường hợp việc đầu tư Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 là một phần của Dự án Bình Thuận và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng tiếp tục đầu tư dự án theo nội dung đã được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp thì Dự án Khu dân cư hỗn hợp lô S13-2 không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp Dự án có thực hiện điều chỉnh dẫn đến phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 117 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng phải nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định.

- Về việc thực hiện các thủ tục có liên quan khác làm cơ sở để tiếp tục triển khai thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng liên hệ các Sở ngành có liên quan để được hướng dẫn thực hiện.

- Văn bản này chỉ có tính chất góp ý chuyên ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và quy hoạch chi tiết của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo để Công ty được biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD Sở (để b/c);
- Lưu: VT, P. KTDN (NghịHht, 5b).

Chứng thực bản sao

Đúng với bản chính

Số chứng thực: 1863905 Quyền: /SCT&S

Tại UBND P. Tân Phú, Q.7, TpHCM,

Ngày 21-10-2024 tháng 10 năm 2024

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trung Anh



