

Số: 00375/SKHĐT-KTĐN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2024

V/v việc thực hiện Dự án Khu dân cư hỗn hợp
Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành
phố, phường Tân phong, quận 7 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 1211/PMH-CV ngày 21/12/2023 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc đề nghị hướng dẫn thủ tục thực hiện Dự án Khu dân cư hỗn hợp tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân phong, quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng. Sau khi xem xét, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

1. Về chủ trương, pháp lý chính thực hiện dự án

Tại văn bản số 1211/PMH-CV ngày 21/12/2023, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng báo cáo Dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân phong, quận 7 là một hạng mục của Dự án Bình Thuận (hiện đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/2/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp). Hiện nay, Dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân phong, quận 7 thuộc Dự án Bình Thuận có các pháp lý chính 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 và Development Corporation thành lập Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng (nay là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng) để:

+ 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 đề nghị đầu tư xây dựng khu dân cư hỗn hợp tại Lô H14-3 thuộc Lô H14 trên cơ sở khu đất này 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 và được cơ quan có thẩm quyền ban hành các văn bản pháp lý có liên quan để làm cơ sở đầu tư dự án, cụ thể:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 022301 (số vào sổ cấp GCN: T00728/4a) ngày 26/01/2009 cho Lô H14 tại phường Tân Phong, quận 7 với mục đích sử dụng đất là “*xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 05 cụm đô thị*”;

+ Ban Quản lý khu Nam ban hành Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại Lô H14 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam thành phố, phường Tân Phong, quận 7.

(Theo Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 của Ban Quản lý khu Nam ban hành (trang 4), Lô H14 gồm 3 lô thành phần là Lô H14-1, Lô H14-2 và Lô H14-3, trong đó Lô H14-1 và H14-2 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng)

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

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

- 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”

- Tại văn bản số 8841/BKHĐT-ĐTNN ngày 15/12/2021, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến hướng dẫn đối với một trường hợp dự án thành phần tương tự (lô S13-2) của Dự án Bình Thuận như sau:

“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...”

2.2. Về việc thực hiện thủ tục đầu tư đối với Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố

- Căn cứ quy định tại Luật Đầu tư 2020 và ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 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.

- Theo hồ sơ dự án, Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3 là một phần của Dự án Bình Thuận đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19/5/1993 và hiện được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp đổi sang Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195 chứng nhận thay đổi lần thứ 2, ngày 09/02/2015. Khu đất đầu tư Dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân phong, quận 7 thuộc Lô H14 cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 022301 (số vào sổ cấp GCN: T00728/4a) ngày 26/01/2009 cho Lô H14 tại phường Tân Phong, quận 7 với mục đích sử dụng đất là “*xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng 05 cụm đô thị*” như nêu trên.

- 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 xây dựng Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7 là một phần của Dự án Bình Thuận, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng được tiếp tục thực hiện dự án theo đúng 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, trừ trường hợp việc đầu tư tại Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7 có thực hiện điều chỉnh dẫn đến Dự án Bình Thuận thuộc trường hợp 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 Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư.

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Văn bản này chỉ có tính chất góp ý chuyên ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư không chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và hiệu lực pháp lý của các văn bản pháp lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thông tin đến Nhà đầu tư để được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

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



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Trung Anh