

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOA LUẬT



ĐINH THỊ HỒNG SA
MSSV:1354060147

THỦ TỤC PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN
ĐẦU TƯ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHUYÊN ĐỀ THỰC TẬP TỐT NGHIỆP
NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Thành phố Hồ Chí Minh - Năm 2017

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHOA LUẬT



ĐINH THI HỒNG SA
MSSV:1354060147

THỦ TỤC PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN
ĐẦU TƯ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHUYÊN ĐỀ THỰC TẬP TỐT NGHIỆP
NGÀNH LUẬT KINH TẾ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
TH.S VÕ HÙNG MINH HIỀN

Thành phố Hồ Chí Minh - Năm 2017

LỜI CẢM ƠN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Thành phố Hồ Chí Minh, ngàytháng.....năm 2017

Sinh viên thực hiện

ĐINH THỊ HỒNG SA

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. **Luật Nhà ở năm 2014:** Luật số 65/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014
2. **Luật Đất đai năm 2013:** Luật số 45/2013/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013
3. **Luật Đầu tư năm 2014:** Luật số 67/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014
4. **Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014:** Luật số 66/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
5. **Luật Môi trường năm 2014:** Luật số 55/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 23 tháng 6 năm 2014
6. **Luật Xây dựng năm 2014:** Luật số 50/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014
7. **Nghị định 100/2015/NĐ-CP:** Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015
8. **Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:** Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015.
9. **Thông tư 19/2016/TT-BXD:** Thông tư 19/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

MỤC LỤC

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU	8
1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu	8
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	8
3. Phạm vi nghiên cứu.....	9
4. Phương pháp nghiên cứu.....	9
5. Kết cấu nội dung chuyên đề	9
PHẦN 2. THỦ TỤC PHÁP LÝ VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ...	11
2.1. Khái quát chung dự án nhà ở thương mại	11
2.1.1. Khái niệm dự án nhà ở thương mại	11
2.1.2. Mục đích của việc thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại	11
2.1.3. Phân loại nhà ở thương mại.....	11
2.1.4. Các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại.....	12
A. Điều kiện về chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại	12
B. Điều kiện về khu đất thực hiện dự án.....	14
C. Điều kiện về xây dựng.....	14
D. Các điều kiện khác có liên quan.....	15
2.2. Trình tự thực hiện đầu tư dự án nhà ở thương mại	16
2.2.1. Khái quát quy trình chung thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại	16
2.2.2. Tiến trình thực hiện các thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại	18
2.2.2.1. Chuẩn bị hồ sơ thực hiện dự án.....	18
A. Chuẩn bị hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án.....	19
B. Chuẩn bị hồ sơ quy hoạch, xây dựng dự án nhà ở thương mại	20
C. Chuẩn bị hồ sơ lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án	21
D. Chuẩn bị lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.	22
2.2.2.2. Thực hiện việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng ký đầu tư lên cơ quan có thẩm quyền.....	23
2.2.2.3. Cấp phép xây dựng đối với dự án	25
2.2.2.4. Thực hiện việc huy động vốn để phục vụ phát triển dự án nhà ở thương mại	26
PHẦN 3. THỰC TRẠNG	30

3.1. Tình hình về nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh	30
3.2. Khó khăn và bất cập về thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại... 31	
3.2.1. Về cơ sở pháp lý thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại .. 31	
3.2.2. Về thực tiễn áp dụng	32
PHẦN 4. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP VỀ QUY TRÌNH THỦ TỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	34
PHẦN 5. KẾT LUẬN	36
PHỤ LỤC.....	38
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	40

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu

Xã hội ngày càng phát triển, môi trường sống ngày càng thay đổi là lý do kéo theo sự tăng trưởng nhanh chóng của cơ sở hạ tầng đô thị khiến chúng ta phải vận động để đáp ứng với sự thay đổi đó. Một trong những nơi biểu hiện rõ rệt của sự vận động thay đổi này là Thành phố Hồ Chí Minh- thành phố luôn đi đầu về kinh tế, y tế, giáo dục, giao thông... Chính vì sự phát triển của nó, vì những nhu cầu xã hội nó có thể đáp ứng tốt nên nhìn chung dân số ở đây tập trung đông khiến nhu cầu về chỗ ở ngày một tăng cao. Mặt khác, dân số đông nhưng quỹ đất sử dụng của thành phố lại rất khan hiếm, chưa đủ đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân. Vì vậy, để phù hợp với thực tiễn đó, nhu cầu về nhà ở tại thành phố là điều tất yếu.

Do đó, một trong những hạng mục về nhà ở đang được dư luận rất quan tâm là “nhà ở thương mại”. Chính vì sự cấp bách và đáp ứng được các nhu cầu thiết thực của xã hội nên các dự án “nhà ở thương mại” sẽ có sự biến chuyển không ngừng, luôn là một nguồn lợi nhuận mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng muốn khai thác. Nắm bắt được tình hình thực tế như vậy, các doanh nghiệp trong nước đã và đang thực hiện các dự án đầu tư về “nhà ở thương mại” nhằm tạo ra lợi nhuận cho doanh nghiệp đồng thời đáp ứng nhu cầu xã hội. Vậy các doanh nghiệp để có thể tham gia thực hiện đầu tư dự án “nhà ở thương mại” theo đúng pháp luật hiện hành thì cần phải thực hiện những bước nào, thủ tục đầu tư ra sao? Làm thế nào để doanh nghiệp có thể thực hiện các thủ tục đầu tư đúng quy định và ít gặp khó khăn nhất? Sau đây, bài báo cáo này sẽ từng bước phân tích các thủ tục có liên quan đến hoạt động đầu tư vào hạng mục “nhà ở thương mại” đồng thời tìm hiểu thực tiễn áp dụng các thủ tục này vào quy trình đầu tư tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Bài nghiên cứu này sẽ hướng đến các mục tiêu sau:

- Tìm hiểu các quy định về thủ tục đầu tư vào dự án nhà ở thương mại theo pháp luật hiện hành.
- Tìm hiểu thực trạng áp dụng các quy định pháp luật này vào thực tiễn doanh nghiệp.
- Đánh giá khách quan về vấn đề thủ tục đầu tư khi tham gia thực hiện dự án nhà ở thương mại.

3. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu các quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản về việc thực hiện dự án nhà ở thương mại hỗn hợp xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của doanh nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Phân tích, đánh giá về mức độ áp dụng các quy định của pháp luật có liên quan trong thủ tục đầu tư dự án “nhà ở thương mại” tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phương pháp nghiên cứu

Sử dụng phương pháp nghiên cứu gồm: phân tích các quy định pháp luật hiện hành; thu thập dữ liệu để phân tích, so sánh, đánh giá các bước thực hiện thủ tục đầu tư trên thực tế so với quy định của pháp luật.

5. Kết cấu nội dung chuyên đề

Phần 1: Phần mở đầu

Phần 2: Thủ tục pháp lý về đầu tư dự án nhà ở thương mại

2.1. Khái quát chung dự án nhà ở thương mại

2.1.1. Các khái niệm về dự án nhà ở thương mại

2.1.2. Mục đích của việc đầu tư vào dự án nhà ở thương mại

2.1.3. Phân loại nhà ở thương mại

2.1.4. Các điều kiện để thực hiện dự án

A. Điều kiện về chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại

B. Điều kiện về khu đất thực hiện dự án

- C. Điều kiện về xây dựng
- D. Các điều kiện khác

2.2. Trình tự thực hiện các thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

2.2.1. Khái quát quy trình chung thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

2.2.2. Tiến trình thực hiện các thủ tục

2.2.2.1. Chuẩn bị hồ sơ

- A. Chuẩn bị hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án
- B. Chuẩn bị hồ sơ quy hoạch, xây dựng dự án nhà ở thương mại
- C. Chuẩn bị hồ sơ lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án
- D. Chuẩn bị hồ sơ báo cáo tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường

2.2.2.2. Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng ký đầu tư

2.2.2.3. Cấp phép xây dựng đối với dự án

2.2.2.4. Thực hiện việc huy động vốn phục vụ phát triển dự án

Phần 3: Thực trạng áp dụng thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.1. Tình hình đầu tư nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Khó khăn và những bất cập về thủ tục thực hiện đầu tư dự án nhà ở thương mại

3.2.1. Về cơ sở pháp lý thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

3.2.2. Về thực tiễn áp dụng

Phần 4: Một số kiến nghị, giải pháp về quy trình thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

Phần 5: Kết luận

PHẦN 2. THỦ TỤC PHÁP LÝ VỀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

2.1. Khái quát chung dự án nhà ở thương mại

2.1.1. Khái niệm dự án nhà ở thương mại

Được quy định tại Khoản 2, Điều 3, Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2015 thì thực hiện “dự án đầu tư nhà ở thương mại” là việc chủ đầu tư bỏ vốn trong thời gian dài hạn hoặc trung hạn để tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường. Dự án này sẽ được thực hiện trên một địa bàn cụ thể và trong khoảng thời gian xác định. Vì vậy, chủ đầu tư khi muốn thực hiện dự án này phải cần có một quy trình pháp lý phù hợp. Đây chính là việc hợp pháp hoá các công việc sao cho phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật.

2.1.2. Mục đích của việc thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại

Theo Điều 25, Luật Nhà ở năm 2014 có quy định chi tiết về quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, theo đó, mục đích cuối cùng của chủ đầu tư là tìm kiếm lợi nhuận thông qua các hình thức như bán theo cơ chế thị trường, cho thuê, cho thuê mua để thu hồi lại vốn và lợi nhuận kèm theo. Vì hình thức nhà ở thương mại đa dạng nên mục đích của việc thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại ngoài việc thúc đẩy quá trình tăng trưởng kinh tế của chủ đầu tư xây dựng và các bên tham gia dự án thì đây là loại hình nhà ở góp phần giải quyết vấn đề về nơi ở cho những đối tượng chưa và không có quyền sở hữu đất hợp pháp. Vì vậy, nhà ở thương mại rất hữu dụng nếu nó được xây dựng đa dạng để đáp ứng đầy đủ các tầng lớp trong nhà xã hội, góp phần giải quyết vấn đề về nhà ở.

2.1.3. Phân loại nhà ở thương mại

Với mục đích thực hiện dự án trên cùng với nhu cầu sử dụng đa dạng của xã hội nên nhà ở thương mại thường tồn tại dưới các hình thức sau: nhà chung cư, nhà riêng lẻ hay một loại hình nhà ở kết hợp.

Nhà chung cư là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.¹

Nhà riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.²

Nhà ở thương mại kết hợp là công trình được xây dựng với nhiều mục đích khác nhau³. “Kết hợp” ở đây có nghĩa là không phải chỉ riêng, chỉ duy nhất một mục đích sử dụng, mà có thể xây dựng phức hợp nhiều mục đích khác như: nhà cao tầng, văn phòng kết hợp kinh doanh dịch vụ, văn phòng có nhân viên lưu trú hoặc sử dụng cho các loại hình kinh doanh khác như: trung tâm mua sắm, rạp chiếu phim, quán ăn nhanh...Ta có thể hình dung nhiều toà nhà như: Toà nhà Pearl-Plaza, Toà nhà Sunny ở Gò Vấp...Tuỳ từng hình thức sử dụng mà nhà đầu tư phải có những thiết kế, xây dựng phù hợp được phê duyệt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thực hiện theo pháp luật về xây dựng và các văn bản khác có liên quan.

2.1.4. Các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại

A. Điều kiện về chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại

Theo quy định của pháp luật hiện hành thì để được thực hiện dự án chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:

Thứ nhất, chủ thể tham gia có thể là doanh nghiệp, hợp tác xã và phải được thành lập, hoạt động theo pháp luật Việt Nam⁴. Ở đây, có nghĩa là tuỳ vào hoạt động kinh doanh hay hoạt động khác mà chủ thể phải thành lập theo các điều kiện mà pháp luật quy định cho hoạt động đó. Xét đến cùng là để đảm bảo dự án được xây dựng trong tiêu chuẩn quy định, theo yêu cầu của pháp luật, giúp sàng

¹ Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014

² Khoản 2, Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014

³ Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01:2008/BXD của Bộ Xây dựng

⁴ Khoản 1 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014

lọc ra những chủ đầu tư có khả năng, có kinh nghiệm có thể thực hiện dự án hiệu quả và an toàn.

Thứ hai, doanh nghiệp, hợp tác xã đó phải có vốn pháp định theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư⁵. Vốn pháp định ở đây được hiểu là số vốn điều lệ mà doanh nghiệp, hợp tác xã đã đăng ký theo quy định. Theo đó, doanh nghiệp, hợp tác xã không cần phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định. Mức vốn này theo quy định tại Khoản 1, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2015 là không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Ngoài ra, theo pháp luật về đầu tư, các doanh nghiệp, hợp tác xã nói trên phải thực hiện việc ký quỹ theo quy định tại Khoản 1, Điều 42, Luật Đầu tư năm 2014. Tùy vào tình hình quy mô dự án và loại hình sử dụng đất như thế nào mà chủ thể phải thực hiện việc ký quỹ để đảm bảo. Tiền ký quỹ sẽ được nộp vào tài khoản của Cơ quan đăng ký đầu tư mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam theo sự lựa chọn của chủ đầu tư. Mức ký quỹ có thể dao động từ 1% đến 3% tùy thuộc vào quy mô dự án và ngành nghề kinh doanh. Vì pháp luật quy định việc ký quỹ thực hiện trong trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất mà không quy định các trường hợp khác nên có thể suy luận rằng trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hợp pháp mà không thông qua các hoạt động trên thì không bắt buộc phải thực hiện việc ký quỹ theo quy định.

Thứ ba, doanh nghiệp, hợp tác xã nêu trên phải có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định⁶. Theo đó, chức năng kinh doanh bất động sản được quy định tại Khoản 1, Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2015 là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi. Như vậy, mặc dù đáp ứng 2 điều kiện trên nhưng chủ thể không có chức năng kinh doanh bất

⁵ Khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014

⁶ Khoản 3 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014

động sản thì cũng không đủ điều kiện làm chủ thể tham gia dự án xây dựng nhà ở thương mại.

Sở dĩ pháp luật quy định về điều kiện chủ thể này là vì bản chất của công trình xây dựng nhà ở thương mại luôn tốn khá nhiều chi phí, cần một quá trình thực hiện dài và yêu cầu chủ thể tham gia dự án phải có năng lực mới có thể đáp ứng việc thực hiện xây dựng. Vì vậy, đối với công trình xây dựng nhà ở thương mại thì không phải ai cũng có thể làm chủ đầu tư tham gia dự án. Mặt khác, vì thời hạn sử dụng của loại dự án này là khá cao, đến vài chục năm nên việc đòi hỏi phải yêu cầu chất lượng, quy trình thực hiện phải đúng khoa học để phục vụ cho nhu cầu ở, nhu cầu cư trú lâu dài tránh gây thiệt hại về người và tài sản cho người sử dụng. Do đó, việc quy định các điều kiện trên là việc thiết yếu.

B. Điều kiện về khu đất thực hiện dự án

Để đầu tư nhà ở thương mại, chủ đầu tư có nhiều hình thức để có quyền sử dụng hợp pháp đối với đất để xây dựng nhà ở thương mại. Có thể kể đến các trường hợp sau đây: được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán; được nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê; được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai⁷. Xét về tính hợp pháp của đất trong trường hợp được nhận chuyển nhượng thì đất thực hiện dự án phải đáp ứng quy định tại Điều 9, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Theo đó, đất thực hiện dự án phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

C. Điều kiện về xây dựng

Xét về điều kiện loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại thì không phải dự án thương mại nào cũng được tự do xây dựng về số lượng, chất lượng hoặc loại nhà và cả diện tích xây dựng. Theo quy định tại Điều 24, Luật Nhà ở năm 2014 thì điều kiện về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại phải phù hợp với các nội dung sau: loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng

⁷ Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014

loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư quyết định nhưng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và quyết định chủ trương của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

D. Các điều kiện khác có liên quan

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 26, Luật Nhà ở năm 2014 có quy định trách nhiệm của chủ đầu tư khi tham gia đầu tư dự án nhà ở thương mại. Theo đó, chủ đầu tư buộc phải dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định. Quy định này được hướng dẫn tại Các điều 4,5,6 Nghị định 100/2015 NĐ-CP. Theo đó, chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên thì phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại với quy mô sử dụng đất dưới 10ha thì được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội như trên hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở thương mại hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%. Giá trị quỹ đất 20% được tính dựa trên giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn.

Ngoài ra, đối với một số trường hợp về năng lực tài chính của doanh nghiệp thì chủ đầu tư khi muốn đề nghị chấp thuận đầu tư thì cần phải có các giấy tờ chứng minh năng lực tài chính của mình. Theo đó, chủ đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên⁸.

⁸ Điều 11 Quyết định 1112/QĐ-SXD-VP về việc ban hành quy định về quy trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ lựa chọn đầu tư và chấp thuận đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố

Trên đây là các điều kiện cơ bản mà chủ đầu tư cần phải đáp ứng trước khi đề nghị chấp thuận đầu tư lên cơ quan có thẩm quyền.

2.2. Trình tự thực hiện đầu tư dự án nhà ở thương mại

2.2.1. Khái quát quy trình chung thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

Để thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại, chủ đầu tư nên vạch ra một quy trình chặt chẽ và rõ ràng theo đúng quy định của pháp luật liên quan. Mục đích của việc này nhằm đảm bảo cho chủ đầu tư có thể hình dung những thủ tục pháp lý cần phải có, từ đó giúp thực hiện dự án không bị chậm tiến độ và ít gặp khó khăn hơn. Theo đó, trước khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư phải có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền⁹. Xét rằng, loại hình nhà ở thương mại theo quy định thì phải lập thủ tục trình Ủy Ban nhân dân cấp tỉnh để xin quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư tùy thuộc vào quy mô của dự án. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 10, Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì trình tự đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở bao gồm:

Bước thứ nhất, chủ đầu tư cần chuẩn bị hồ sơ đáp ứng các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Theo đó, hồ sơ này cần phải có các nội dung sau:

- Hồ sơ pháp lý của đơn vị được giao làm chủ đầu tư, bao gồm giấy tờ chứng minh chức năng kinh doanh bất động sản, tư cách pháp lý, giấy tờ chứng minh năng lực tài chính, kinh nghiệm của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa lựa chọn chủ đầu tư thì có báo cáo về hình thức lựa chọn chủ đầu tư và dự kiến điều kiện để lựa chọn chủ đầu tư;
- Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý đề nghị chấp thuận; các nội dung đề xuất chấp thuận quy định; lý do đề nghị chấp thuận và chứng minh sự phù hợp của nội

⁹ Khoản 1 Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP

dung dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án cần chấp thuận chủ trương đầu tư.

Như vậy, để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng quy định thì ngay trong khâu chuẩn bị hồ sơ, nhà đầu tư cần phải thực hiện một số thủ tục liên quan như: Xin cấp phép quy hoạch, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập báo cáo tác động môi trường, đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, phần chuẩn bị hồ sơ, chủ đầu tư cũng phải lần lượt thực hiện theo trình tự nhất định. Đầu tiên, chủ đầu tư phải thực hiện đăng ký làm chủ đầu tư dự án. Bởi lẽ, không phải chủ thể nào cũng được phép đầu tư vào dự án xây dựng nhà ở nói chung và dự án xây dựng nhà ở thương mại nói riêng. Đây là tiền đề để tiếp tục phát triển dự án. Tiếp đó, chủ đầu tư thực hiện việc cấp phép quy hoạch cho dự án theo đúng kế hoạch phát triển nhà ở tại địa phương. Ở giai đoạn này, chủ đầu tư phải có được quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đây là một điều kiện cần phải có trong hồ sơ để đề nghị cấp quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau đó, chủ đầu tư cũng cần chuẩn bị thực hiện đăng ký cam kết bảo vệ môi trường. Đây là bước không thể thiếu đối với dự án đầu tư xây dựng nào. Vì xây dựng phát triển phải đi đôi với bảo vệ môi trường.

Bước thứ hai, chủ đầu tư tiến hành thực hiện việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng ký đầu tư lên cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở các nội dung đã chuẩn bị ở bước thứ nhất. Việc thực hiện đề nghị này rất quan trọng. Bởi lẽ, đây là cơ sở cho việc phát triển dự án nhà ở thương mại cho đến khi hoàn thành công trình và đưa công trình vào sử dụng. Tùy thuộc vào quy mô của dự án mà một số nội dung của hồ sơ sẽ linh động hơn.

Bước thứ ba, chủ đầu tư tiếp tục phát triển dự án xây dựng. Để được phép thực hiện việc xây dựng, chủ đầu tư phải thực hiện việc đăng ký cấp Giấy phép xây dựng cho dự án nhà ở này.

Bước thứ tư, nhà đầu tư cần thực hiện các thủ tục liên quan đến phát triển dự án nhà ở thương mại sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp phép xây dựng. Một trong những nội dung được nhiều chủ đầu tư quan tâm đó là thủ tục để được huy động vốn để tiếp tục phát triển dự án nhà ở thương mại. Bởi lẽ, đây là dự án mang tính chất lâu dài, nguồn vốn của chủ đầu tư chưa kịp đáp ứng chi phí cho dự án. Mặt khác, nguồn vốn đầy đủ dẫn đến chất lượng công trình được đảm bảo và tiến độ được đẩy nhanh. Vì vậy, đây là một khâu nằm trong quy trình thủ tục pháp lý đầu tư dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư cần phải biết và áp dụng.

Trên đây là những bước thực hiện cơ bản để hợp pháp việc đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại. Để hoàn thiện quy trình này, chủ đầu tư cần phải đi sâu và cụ thể hơn, phù hợp với yêu cầu thực tiễn đặt ra. Có thể thấy, toàn bộ quá trình thực hiện xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án luôn đề cao vấn đề năng lực tài chính của chủ đầu tư, tính chất của dự án xây dựng có phù hợp với quy hoạch đô thị và có được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận chủ trương đầu tư. Mỗi một thủ tục là mỗi sự chuẩn bị từ phía nhà đầu tư. Vì vậy, nhà đầu tư phải xem xét tiến trình thực hiện các thủ tục sao cho phù hợp với quy định pháp luật. Sau đây là chi tiết hoá từng thủ tục thực hiện quy trình đầu tư nhà ở thương mại.

2.2.2. Tiến trình thực hiện các thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

2.2.2.1. Chuẩn bị hồ sơ thực hiện dự án

Đây là quy trình quan trọng nhất trong quá trình thực hiện dự án đầu tư vì nếu có sai sót ngay từ bước này thì các bước còn lại chắc chắn sẽ không được thực hiện hoặc có thể gây chậm tiến độ thực hiện dự án. Vì vậy, để thực hiện hiệu quả việc đề nghị chấp thuận đầu tư thì nhà đầu tư cần phải chuẩn bị các hồ sau:

A. Chuẩn bị hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án

Việc đăng ký cần phải thực hiện theo quy định tại Điều 7, Thông tư 19/2016/TT-BXD và Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Theo đó, hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bao gồm:

- Văn bản đăng ký làm chủ đầu tư dự án đính kèm các giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân của doanh nghiệp như quyết định thành lập doanh nghiệp, giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động đầu tư bất động sản và có đủ vốn được hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam (bản sao có công chứng).
- Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư theo quy định pháp luật về đất đai.
- Chủ đầu tư cũng phải chuẩn bị giấy tờ chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư. Theo đó, cần chuẩn bị một số các văn bản đối với từng trường hợp sau:
 - + Văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, về đất đai. Trường hợp chưa có văn bản chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình theo quy định thì phải có văn bản xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm nhận chuyển nhượng hoặc năm trước liền kề năm nhận chuyển nhượng).
 - + Đối với doanh nghiệp đang hoạt động, doanh nghiệp mới thành lập thì nếu số vốn là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ thì phải được Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp, nếu số vốn là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá hoặc thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá, thẩm định giá tài sản của doanh nghiệp.

Vì vậy, tùy vào quy mô, hình thức hoạt động của chủ đầu tư mà áp dụng quy định trên sao cho phù hợp.

B. Chuẩn bị hồ sơ quy hoạch, xây dựng dự án nhà ở thương mại

Để thực hiện thủ tục này, chủ đầu tư phải đảm bảo điều kiện đối với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại. Theo đó, không phải dự án xây dựng nhà ở thương mại nào cũng được tự do xây dựng về số lượng về loại hình nhà ở thương mại và cả diện tích xây dựng. Được quy định tại Điều 24, Luật Nhà ở năm 2014 thì điều kiện về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại phải phù hợp với các nội dung của quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và quyết định chủ trương của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp xây dựng căn hộ chung cư thì phải tuân theo tiêu chuẩn, thiết kế căn hộ khép kín, diện tích sàn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Trường hợp với nhà ở riêng lẻ thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế.

Ở bước này thì chủ đầu tư phải thực hiện sau khi có văn bản công nhận chủ đầu tư đủ điều kiện tham gia dự án nhà ở thương mại. Sau đó, chủ đầu tư phải thực hiện xin cấp phép quy hoạch đối với dự án. Hồ sơ xin cấp phép bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép quy hoạch
- Sơ đồ vị trí địa điểm đề nghị cấp giấy phép quy hoạch
- Dự kiến phạm vi, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị
- Dự kiến nội dung đầu tư, quy mô dự án và tổng mức đầu tư
- Báo cáo về pháp nhân và năng lực tài chính để triển khai dự án.¹⁰

Như vậy, sau khi được cấp phép quy hoạch xong, chủ đầu tư mới tiến hành lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng; quy hoạch chi tiết của dự án. Bởi lẽ, Giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư dự án tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư xây dựng công trình và là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng. Đây chính là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền ra Quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án. Đây là yếu tố cần phải có trong hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

¹⁰ Điều 38 Nghị định 37/2010/NĐ-CP hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị do Chính phủ ban ngày 07 tháng 4 năm 2010

C. Chuẩn bị hồ sơ lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án

Để lập báo cáo này, chủ đầu tư phải căn cứ vào các hồ sơ sau: Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; Quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng, Phương án Kiến trúc được duyệt; Văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án và các văn bản pháp lý có liên quan. Nội dung hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi dự án phải đảm bảo các thông tin theo quy định tại Điều 12, Nghị định 99/2015/NĐ-CP bao gồm:

- Tên của dự án đặt theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Theo đó, tên dự án bằng tiếng Việt, nếu là dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư có nhu cầu đặt tên bằng tiếng nước ngoài thì phải viết đầy đủ tên bằng tiếng Việt trước và viết tiếng nước ngoài sau;
- Nội dung phải nêu lên sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;
- Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; nhu cầu sử dụng đất; điều kiện tự nhiên của khu vực có dự án;
- Các giải pháp thực hiện: Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); phương án sử dụng công nghệ xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng đối với dự án; đánh giá tác động môi trường; phương án phòng cháy, chữa cháy; các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và đầu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; khả năng sử dụng hạ tầng xã hội của khu vực;
- Nơi để xe công cộng và nơi để xe cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong khu vực dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở;
- Khu vực đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội trừ trường hợp khu vực của dự án đã có công trình hạ tầng xã hội;
- Số lượng và tỷ lệ các loại nhà ở (bao gồm nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư), tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở; diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã

- hội hoặc diện tích sàn nhà ở để làm nhà ở xã hội (nếu có); phương án tiêu thụ sản phẩm (số lượng nhà ở bán, cho thuê hoặc cho thuê mua);
- Các đề xuất về cơ chế áp dụng đối với dự án (về quy hoạch, mật độ xây dựng, tài chính và các cơ chế khác);
 - Tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, hình thức huy động vốn, khả năng hoàn trả vốn, khả năng thu hồi vốn;
 - Trách nhiệm của Nhà nước về việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và đi qua dự án;
 - Thời gian, tiến độ thực hiện dự án (tiến độ theo từng giai đoạn) và hình thức quản lý dự án;
 - Các công trình chuyển giao cho Nhà nước không bồi hoàn; các công trình hoặc khu vực dự án chủ đầu tư được tổ chức quản lý sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng;
 - Phương án tổ chức quản lý, khai thác vận hành dự án và các công trình công ích trong dự án.

Việc lập đề phê duyệt Báo cáo này rất quan trọng. Bởi lẽ, đây chính là phần nội dung đề xuất chấp thuận đầu tư quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 10, Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Vì vậy, ở khâu chuẩn bị này, chủ đầu tư đang chi tiết hoá yêu cầu của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư. Qua nội dung Báo cáo, thể hiện ưu và nhược điểm của dự án, thể hiện mức độ quan tâm đầu tư của chủ đầu tư. Theo đó, Nhà quản lý xét tính khả thi của dự án để xem xét việc chấp thuận dự án.

D. Chuẩn bị lập hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.

Đối với công trình xây dựng nhà ở thương mại nói riêng và các công trình xây dựng nói chung khi đưa vào thực hiện dự án đều có tác động lớn đến môi trường. Vì vậy, việc nhà đầu tư phải lập các Báo cáo liên quan đến vấn đề môi trường là việc tất yếu. Phụ thuộc vào quy mô của dự án đầu tư nhà ở thương mại, phụ thuộc vào tầm ảnh hưởng đến môi trường theo quy định mà nhà đầu tư

phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường ĐTM hoặc đánh giá môi trường chiến lược ĐMC hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường (theo quy định của Luật Môi trường năm 2014).

Tuy nhiên trong trường hợp nào, việc lập các báo cáo này cũng là một bước quan trọng để đánh giá dự án đầu tư nhà ở thương mại đó có tầm ảnh hưởng như thế nào đến môi trường xung quanh so với mức tiêu chuẩn quy định, từ đó đi đến quyết định có phê duyệt dự án xây dựng hay không. Đây là cơ sở để chủ đầu tư biết rõ hơn về hiện trạng chất lượng môi trường của mình từ đó chủ động đưa ra các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm hiệu quả đồng thời để cơ quan quản lý Nhà nước có thể giám sát công tác bảo vệ môi trường của nhà đầu tư. Mặt khác, việc lập báo cáo này còn thể hiện sự ràng buộc trách nhiệm của nhà đầu tư để họ chủ động hơn trong việc bảo vệ môi trường khu vực thực hiện dự án. Ngoài ra, việc lập báo cáo cũng chính là hợp thức hoá cho hoạt động kinh doanh theo hướng phát triển kinh tế xã hội phải đi đôi với bảo vệ môi trường. Vì vậy, việc lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo bảo vệ môi trường hoặc cam kết bảo vệ môi trường là điều không thể tránh khỏi khi tham gia thực hiện dự án.

2.2.2.2. Thực hiện việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng ký đầu tư lên cơ quan có thẩm quyền

Khi hoàn thành xong khâu chuẩn bị ở bước thứ nhất, chủ đầu tư tiến hành bước thứ hai. Sở dĩ phải thực hiện bước này là vì việc đầu tư dự án không chỉ xuất phát từ ý muốn của nhà đầu tư mà còn phải phụ thuộc vào cơ chế quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ lợi ích chính đáng của các bên tham gia đầu tư, người có liên quan hoặc người sử dụng sản phẩm từ dự án đó. Vì vậy, để đảm bảo việc bảo hộ cũng như quản lý của cơ quan nhà nước, bước đầu nhà đầu tư cần phải đề xuất chủ trương đầu tư nhà ở thương mại lên cơ quan có thẩm quyền.

Chủ đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư trên cơ sở các nội dung đã có ở khâu chuẩn bị hồ sơ và nộp tại Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, chủ đầu tư uỷ quyền cho người khác nộp hồ sơ và nhận kết quả thủ tục hành chính thì người được uỷ quyền phải mang theo Giấy chứng

minh nhân dân hoặc Hộ chiếu hoặc giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác và các loại giấy tờ sau: Hợp đồng cung cấp dịch vụ làm hồ sơ giữa chủ đầu tư với tổ chức làm dịch vụ hồ sơ và giấy giới thiệu cho cá nhân đó thực hiện nộp hồ sơ theo quy định pháp luật hoặc Văn bản uỷ quyền cho cá nhân thực hiện việc bộ hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ sẽ dựa vào yêu cầu của Hồ sơ để xem xét sự hợp lệ và kiểm tra đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định. Trường hợp thành phần hồ sơ đã đầy đủ và hợp lệ thì người nộp được nhận biên nhận. Trong đó, ghi rõ ngày hẹn trả kết quả cho người nộp (ngày Sở Xây dựng có Tờ trình Ủy ban nhân dân thành phố). Trường hợp thành phần hồ sơ chưa đầy đủ hoặc chưa hợp lệ thì cơ quan thực thi hướng dẫn cho người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định¹¹. Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng có tờ trình kèm theo hồ sơ gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận đầu tư dự án. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận. Nếu không chấp thuận thì phải có thông báo bằng văn bản và nêu lý do cho Sở Xây dựng và nhà đầu tư biết.

Song song đó, chủ đầu tư cần phải thực hiện việc đăng ký đầu tư với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố. Căn cứ vào Khoản 1, Điều 33, Luật Đầu tư năm 2014 thì hồ sơ đề xuất chủ trương dự án đầu tư nhà ở thương mại gồm có:

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư;
- Bản sao chứng minh nhân dân, thẻ căn cước hoặc hộ chiếu đối với nhà đầu tư là cá nhân; bản sao Giấy chứng nhận thành lập hoặc tài liệu tương đương khác xác nhận tư cách pháp lý đối với nhà đầu tư là tổ chức;
- Đề xuất dự án đầu tư bao gồm các nội dung: nhà đầu tư thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án;

¹¹ Theo dữ liệu thủ tục hành chính quản lý bất động sản tại trang web Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 4 năm 2012

- Bản sao một trong các tài liệu sau: Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu thuyết minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;
- Nộp bản sao thỏa thuận thuê địa điểm hoặc tài liệu khác xác nhận nhà đầu tư có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;
- Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC (nếu có thực hiện theo hợp đồng này).

Thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định là 35 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án đầu tư, cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo kết quả cho nhà đầu tư¹². Để giải quyết hồ sơ, các cơ quan cũng cần phối hợp chặt chẽ với nhau đúng quy trình. Như vậy, thời gian giải quyết hồ sơ mới đúng thời hạn.

2.2.2.3. Cấp phép xây dựng đối với dự án

Sau khi dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sẽ hướng dẫn các công đoạn để thực hiện dự án theo các quy định pháp luật hiện hành. Một trong các công việc sẽ được thực hiện để hoàn tất các thủ tục trước khi chủ đầu tư có thể tiến hành khởi công xây dựng dự án đó là đăng ký cấp giấy phép xây dựng. Đây là bước không thể thiếu khi thực hiện dự án nhà ở thương mại nói riêng hay dự án xây dựng công trình nói chung. Mục đích để đảm bảo dự án được thực hiện theo đúng trình tự, đúng quy định về xây dựng tránh gây thiệt hại cho các bên liên quan đến dự án xây dựng này. Ngoài ra, việc cấp phép xây dựng còn giúp cơ quan quản lý nhà nước giám sát, quản lý tốt dự án tránh gây thiệt hại về người và tài sản quanh khu vực xây dựng và đảm bảo được chủ đầu tư thực hiện theo đúng trình tự, đảm bảo tốt chất lượng, tránh được việc thực hiện sai của chủ đầu tư.

Để thực hiện việc cấp phép, chủ đầu tư cần chuẩn bị bộ hồ sơ theo quy định tại Khoản 3, Điều 95, Luật Xây dựng năm 2014 bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

¹² Khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2014

- Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, loại công trình và địa điểm xây dựng công trình nhà ở thương mại mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ yêu cầu thêm một số giấy tờ khác để bổ sung vào hồ sơ này sao cho đầy đủ nhất, đáp ứng được các quy định pháp luật đặt ra, đảm bảo thực hiện theo đúng trình tự. Sau đó, chủ đầu tư nộp bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tùy thuộc vào cấp công trình mà cơ quan tiếp nhận bộ hồ sơ này là khác nhau. Cơ quan cấp phép đó có thể là Bộ xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt. Có thể là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này. Đối với thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì được cấp giấy phép xây dựng đối với công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử-văn hoá thuộc địa bàn do mình quản lý. Thẩm quyền cấp phép xây dựng này được quy định tại Điều 103, Luật Xây dựng năm 2014. Cơ quan nhà nước sau khi tiếp nhận hồ sơ sẽ thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy trình cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1, Điều 102, Luật Xây dựng năm 2014.

2.2.2.4. Thực hiện việc huy động vốn để phục vụ phát triển dự án nhà ở thương mại

Nguồn vốn mà chủ đầu tư dùng để sử dụng cho dự án có thể là “*vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá*

nhân; Vốn xuất phát từ tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam¹³”.

Như vậy, nguồn vốn ở đây rất đa dạng. Tuy nhiên để chứng minh được sự hợp pháp của số vốn này là một vấn đề pháp lý rất quan trọng. Trừ trường hợp vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư thì các hình thức còn lại phải thực hiện thông qua việc ký kết các hợp đồng như hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, hợp đồng vay vốn... Đây chính là cơ sở pháp lý quan trọng để chứng minh nguồn gốc của số vốn này.

Đối với nguồn vốn xuất phát từ tiền mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải thực hiện theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 19, Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Theo đó, việc huy động vốn này là hình thức thu tiền trước đối với người có nhu cầu sử dụng nhà ở, thông qua các hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, để nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh thì phải tuân thủ một số điều kiện đó là: *“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó¹⁴”.*

Sau khi đáp ứng điều kiện để nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh và muốn thực hiện việc huy động vốn thì chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo các giấy tờ chứng minh các điều kiện này. Trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về

¹³ Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014

¹⁴ Khoản 1, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó. Trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ và phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư nếu hồ sơ hợp lệ theo quy định. Trường hợp, hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do.

Nếu chủ đầu tư đã gửi hồ sơ này nhưng quá thời hạn quy định mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này. Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

Đối với nguồn vốn xuất phát từ việc vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam hoặc phát hành trái phiếu để huy động số vốn còn thiếu phục vụ cho việc xây dựng nhà ở thương mại thì phải đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn hoặc theo quy định về phát hành trái phiếu.

Đối với vốn xuất phát từ việc huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì chủ đầu tư phải thông qua ký kết hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây: Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được

phê duyệt; Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án; Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án..

Theo đó, để đảm bảo đủ điều kiện như trên để được huy động vốn phục vụ phát triển dự án, chủ đầu tư cần có văn bản đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn trong trường hợp này. Được quy định tại Khoản 2, Điều 9, Thông tư 19/2016/TT-BXD thì hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn bao gồm các giấy tờ sau đây:

- Văn bản đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn.
- Bản sao có chứng thực Quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; quyết định phê duyệt kèm theo hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.
- Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai về việc đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt.
- Bản sao có chứng thực biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Trình tự nộp và giải quyết hồ sơ này tương tự như trường hợp đầu tiên.

Trên đây là những thủ tục pháp lý cơ bản cho toàn bộ quá trình đầu tư nhà ở thương mại. Tuy nhiên, các thủ tục này được chỉ ra dựa trên mặt lý thuyết. Việc áp dụng của chủ đầu tư và việc thực thi các quy định của cơ quan chức năng còn phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố thực tiễn khác. Vì vậy, để thật sự làm rõ vấn đề này hơn, sau đây, phần thực trạng sẽ đưa ra một số dữ liệu về việc thực hiện quy trình đầu tư này.

PHẦN 3. THỰC TRẠNG

3.1. Tình hình về nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

Hiện nay, quy mô dân số Thành phố Hồ Chí Minh đã lên đến gần 13 triệu người trong lúc số liệu thống kê chính thức thì chỉ có 8,3 triệu người. Qua khảo sát của Sở Xây dựng, Viện nghiên cứu phát triển thì có khoảng 500.000 hộ chưa có nhà. Trong đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức nhà nước tại thành phố, thì có khoảng 139.000 người chưa có nhà ở, cần khoảng 80.000 căn hộ. Vì vậy, vấn đề về nhà ở nói chung và nhu cầu sử dụng nhà ở thương mại nói riêng đang rất thiết yếu và quan trọng.

Tuy nhiên, qua kết quả nghiên cứu quy trình thủ tục hành chính thực hiện dự án đầu tư cho thấy, chuỗi thủ tục hành chính để thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất là dài nhất, phức tạp, khó khăn nhất. Trong khi đó, theo Báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, thống kê giai đoạn 1999 – 2010 cho thấy, vốn đầu tư có xây dựng (dự án đầu tư có sử dụng đất) chiếm 72% vốn đầu tư toàn xã hội. Hơn nữa, việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất thường là những dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều lao động, giá trị sản xuất cao¹⁵. Qua thống kê sơ bộ, tính đến năm 2012, số dự án phát triển nhà ở tại địa bàn thành phố là 1.318 dự án, sử dụng 12.303,97 ha diện tích đất. Trong đó, diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại là 4.074,01 ha¹⁶, chiếm một phần ba tổng diện tích sử dụng đất.

Như vậy, bối cảnh trên đặt ra yêu cầu cho Nhà quản lý phải đề ra thủ tục hành chính phù hợp với việc thực hiện dự án đầu tư, đặc biệt là các dự án có sử dụng đất như dự án đầu tư nhà ở thương mại để tháo gỡ “nút thắt” về thủ tục hành chính, góp phần cải thiện môi trường kinh doanh, thu hút đầu tư giúp thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề về nhà ở mà địa phương đang gặp phải.

¹⁵ Báo cáo tóm tắt tổng hợp kết quả nghiên cứu sơ bộ và một số đề xuất giải pháp cải cách thủ tục hành chính trong thực hiện dự án đầu tư do Cục Kiểm soát thủ tục hành chính thuộc Bộ Tư pháp ban hành tháng 8 năm 2013, trang 6

¹⁶ Báo cáo về kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ngày 14 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, trang 3

3.2. Khó khăn và bất cập về thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

Để thực hiện tốt các thủ tục pháp lý đầu tư, chủ đầu tư cần phải căn cứ vào các quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, các thủ tục này mặc dù đã được quy định rõ ràng trong các văn bản pháp luật nhưng việc thực hiện luôn là khó khăn cho các chủ đầu tư vì nhiều thủ tục hành chính khác phát sinh thêm để phục vụ cho việc quản lý của cơ quan nhà nước. Bởi lẽ, các quy định tại các văn bản pháp luật chưa thực sự chi tiết và rõ ràng mà phải cần đến văn bản hướng dẫn từ các cơ quan chuyên môn thực hiện các thủ tục hành chính đó nên việc thực thi đương nhiên bị vướng mắc. Trong một số trường hợp, tùy thuộc vào quy mô và các điều kiện khác của dự án mà cơ quan nhà nước sẽ yêu cầu một số thủ tục phát sinh. Như vậy, tạo nên sự chưa đồng bộ giữa việc quy định trong văn bản pháp luật và thực tế thực thi các thủ tục này. Trong thời gian qua, mặc dù có nhiều chuyển biến trong cải cách thủ tục pháp lý thực hiện đầu tư, song nhà đầu tư hiện vẫn còn phải đối mặt với những khó khăn, vướng mắc do thủ tục hành chính gây ra. Qua nghiên cứu cho thấy những tồn tại, hạn chế cụ thể như sau:

3.2.1. Về cơ sở pháp lý thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại

Xét rằng, không có một quy trình thủ tục đầy đủ trong toàn bộ quá trình thực hiện đầu tư để công khai, minh bạch. Bởi lẽ, các quy định về thủ tục đầu tư này còn nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Để hiểu chính xác, chủ đầu tư phải tham khảo khá nhiều văn bản pháp luật, trong đó có năm lĩnh vực chủ yếu: pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch. Ngoài các văn bản này, chủ đầu tư còn tuân theo quy định hướng dẫn của các cơ quan thực thi cho từng trường hợp dự án đầu tư cụ thể. Mặt khác, nhà đầu tư gặp rất nhiều khó khăn trong việc nghiên cứu, tìm hiểu thông tin thủ tục để thực hiện dự án đầu tư là do mới chỉ công bố, công khai từng thủ tục hành chính riêng lẻ mà chưa có công bố đầy đủ, rõ ràng về quy trình thủ tục thực hiện dự án đầu tư, có chăng chỉ là việc thực hiện công bố, công khai của một số địa phương trên cơ sở nhu cầu thu hút đầu tư của địa phương. Nếu

nhà đầu tư không cập nhật kịp thời thì có thể thực hiện sai hoặc thực hiện chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Chẳng hạn như đối với dự án phát triển nhà ở thương mại có số lượng từ 500 căn đến dưới 2500 căn thì thủ tục giải quyết hồ sơ chấp thuận đầu tư do Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện¹⁷. Theo đó, văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư mà đề cập tại bước đề xuất chủ trương đầu tư theo lý thuyết đối với dự án này được hướng dẫn là Tờ trình. Trường hợp đối với hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư có số lượng nhà ở dưới 2500 căn thì tên văn bản là Tờ trình đề nghị được chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở theo mẫu. Nhưng trường hợp đối với hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư có số lượng nhà ở từ 2500 căn trở lên thì tên văn bản là Tờ trình đề nghị được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo mẫu. Vì vậy, nhà đầu tư cần phải tìm hiểu kỹ trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý này, tránh gặp khó khăn trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án đầu tư.

3.2.2. Về thực tiễn áp dụng

Về thi hành, do năng lực quản lý yếu kém trong công tác phối hợp, chia sẻ thông tin giữa các cơ quan nhà nước nên chưa có một cơ chế thực hiện liên thông thống nhất giữa các cơ quan thực thi từ khâu chuẩn bị đầu tư đến khi dự án đi vào vận hành dẫn đến nhà đầu tư phải thực hiện thêm nhiều thủ tục “con”, đáp ứng thêm nhiều hồ sơ, giấy tờ, thông tin trùng lặp, không cần thiết khiến việc thực hiện trở nên phức tạp và thời gian thực hiện kéo dài hơn quy định. Bởi lẽ, để đáp ứng hết tất cả các yêu cầu của từng cơ quan thực thi thì một số nội dung phát sinh về thủ tục này sẽ bị trùng lặp.

Chẳng hạn, về nội dung giấy phép quy hoạch, rõ ràng đã có sự trùng lặp về xác định tên chủ đầu tư, phạm vi, ranh giới, quy mô đất đai giữa văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và giấy phép quy hoạch. Đối với nội dung quy định về *“Các chỉ tiêu sử dụng đất về nhà ở, dịch vụ thương mại; công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, giao thông; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho toàn khu*

¹⁷ Theo dữ liệu tại trang web của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh công bố ngày 25 tháng 4 năm 2012

vực quy hoạch; các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường; các yêu cầu về chỉ tiêu và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị làm cơ sở đầu tư lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết”¹⁸ tại Giấy phép quy hoạch, thực chất là các định hướng, mong muốn của chính quyền đối với việc phát triển đô thị tại khu vực, có thể hiểu đây là “đề bài” để nhà đầu tư làm căn cứ để triển khai việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc lập dự án đầu tư. Nội dung nêu trên hoàn toàn có thể được trình bày ngay trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư nếu cơ quan tham mưu thực hiện nhiệm vụ một cách trách nhiệm và đầy đủ. Vì vậy, cần xem xét vấn đề này nhiều hơn.

Hoặc là về nội dung của việc đăng ký đầu tư. Về cơ bản, các nội dung trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã có sự trùng lặp về “*Đề xuất dự án đầu tư bao gồm các nội dung: nhà đầu tư thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án*” mà những nội dung này có thể đã được duyệt và được biết tại Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư rồi. Do đó, về một số nội dung xét duyệt đăng ký đầu tư nên được lược bỏ vì bị trùng lặp. Về nguyên tắc, Giấy chứng nhận đầu tư là văn bản nhằm thể hiện việc đầu tư của doanh nghiệp đồng thời thể hiện những ưu đãi đầu tư nếu có. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện để hưởng ưu đãi đầu tư trên thực tế, nhưng các nội dung không thể hiện ở văn bản này mà là Văn bản chấp thuận đầu tư và các văn bản khác thì liệu nhà đầu tư có được hưởng ưu đãi theo quy định hay không. Đây chỉ là một thủ tục nhằm phục vụ thêm cho việc quản lý của cơ quan có thẩm quyền, buộc nhà đầu tư phải thực hiện chứ chưa thực sự thể hiện sự thông thoáng cho quá trình đầu tư. Vì vậy, trong một số trường hợp, các thủ tục này có thể gây khó khăn và kéo dài thời gian thực hiện dự án.

Trên đây là những bất cập, khó khăn trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Do đó, việc đề ra các giải pháp để giải quyết các khó khăn và bất

¹⁸ Điểm c Khoản 1 Điều 39 Nghị định 37/2010/NĐ-CP

cập trên là việc tất yếu, nhằm hoàn thiện quy trình thực hiện dự án nhà ở thương mại nói riêng và các dự án đầu tư nói chung.

PHẦN 4. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP VỀ QUY TRÌNH THỦ TỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Để đưa ra các kiến nghị trên, bài báo cáo này dựa vào cơ sở lý luận và thực tiễn đã tìm hiểu được về hoạt động đầu tư nhà ở thương mại hiện nay. Qua sự tìm hiểu, nhận thấy rằng quy trình thủ tục pháp lý thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại về mặt lý thuyết và thực tế là còn nhiều vướng mắc. Do đó, cần thực hiện một số giải pháp sau:

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện các quy phạm pháp luật về đầu tư, nhất là các quy phạm thực thi, phải đề ra một quy trình thủ tục đầy đủ và công khai cho quá trình đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại. Đảm bảo một cách chắc chắn rằng những quy định pháp luật này được sử dụng một cách rộng rãi, áp dụng vào trong thực tiễn đời sống sao cho phát huy tối đa sức mạnh của hệ thống pháp luật.

Thứ hai, sắp xếp lại và phân bổ các quy phạm pháp luật trong các văn bản sao cho hợp lý, tránh sự chồng chéo về nội dung, tạo ra những thủ tục không cần thiết. Phải có sự phân công rõ ràng giữa các cơ quan thực thi, tránh sự đùn đẩy trách nhiệm cho nhau. Các cơ quan thực thi các thủ tục này cần phải thường xuyên cập nhật sự thay đổi nếu có lên trang thông tin điện tử. Có như thế, mới có sự minh bạch về các thủ tục này. Và nhà đầu tư cũng dễ dàng nắm bắt các sự thay đổi này trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư, tạo sự thông thoáng về thủ tục cho chủ đầu tư nên thực hiện giải pháp này để từ đó, chủ đầu tư sẽ tập trung năng lực quan trọng hơn trong quá trình thực hiện dự án, thu hút đầu tư nhiều hơn.

Thứ ba, các bên tham gia thực hiện dự án nên nâng cao năng lực thực hiện quy định pháp luật để khắc phục việc hiểu và thực hiện sai tinh thần của các quy định pháp luật bằng cách thông qua các hội thảo, chuyên đề pháp đề hoặc được tư vấn bởi những người am hiểu pháp luật như Luật sư, chuyên viên pháp chế... Qua đó, chủ đầu tư có cái nhìn rộng hơn trong toàn bộ quá trình thực hiện dự án

đầu tư, tránh gặp khó khăn khi thực hiện với cơ quan quản lý nhà nước, góp phần thực hiện đúng tiến độ dự án.

Thứ tư, Nhà quản lý nên thiết lập và duy trì một đầu mối cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư, tránh tình trạng nhiều đầu mối không thống nhất, khó quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn lực, các lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút đầu tư. Thường xuyên cập nhật thông tin đầu tư, cập nhật những văn bản mới, văn bản hết hiệu lực cũng như sự thay đổi của các quy định pháp luật liên quan đến vấn đề này để dễ quản lý cũng như để mọi người đều có thể nắm bắt hết tình hình đầu tư vào nhà ở nói chung và dự án nhà ở thương mại nói riêng.

Thứ năm, Nhà quản lý nên thiết lập một hệ thống thông tin để người thực hiện có thể phản ánh, kiến nghị về quy định hành chính, tình hình, kết quả giải quyết về thủ tục hành chính trên nền Cơ sở dữ liệu quốc gia về thủ tục hành chính. Nếu được triển khai, Nhà quản lý dễ dàng kiểm soát được mức độ thực hiện những thủ tục hành chính vào thực tiễn, từ đó, nâng cao trách nhiệm quản lý của các cấp chính quyền địa phương.

Cuối cùng, một trong những giải pháp thiết thực và hiệu quả nên được tiến hành đó là việc thực hiện các quy định về thủ tục đầu tư trên phải dựa trên cơ sở thông hiểu, bình đẳng, hoà bình giữa các bên với nhau, tránh xảy ra các tranh chấp không đáng có, làm chậm tiến độ thực hiện dự án của các bên, gây khó khăn cho các bên tham gia dự án đầu tư.

PHẦN 5. KẾT LUẬN

Với tình hình đầu tư dự án nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh như hiện nay, việc Nhà quản lý cần phải đề ra một quy trình phù hợp là thiết yếu. Các quy trình nên ngắn gọn và chặt chẽ hơn nhưng phải phù hợp với các quy định của các chuyên ngành khác có liên quan. Bên cạnh đó, chủ đầu tư cũng cần phải nắm bắt kịp thời những thay đổi của các quy định pháp luật trong quá trình thực hiện dự án. Bởi lẽ, đây là cơ sở cho các chủ đầu tư tự phòng ngừa rủi ro khi thực hiện dự án, kiểm soát mức độ thực hiện và bám sát chặt chẽ vào các quy định hiện hành.

Với mục đích cuối cùng là kiểm soát việc đầu tư dự án sao cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, phù hợp với nhu cầu của xã hội nên việc nâng cao các thủ tục hành chính về vấn đề đầu tư là không thể tránh khỏi. Việc này góp phần giảm tải tiến độ thực hiện dự án, tạo sự thông thoáng trong quá trình thực thi giữa các bên tham gia dự án. Bởi lẽ, dự án nhà ở thương mại nói riêng và các dự án đầu tư xây dựng nói chung mang lại hiệu quả kinh tế cao, giải quyết được nhu cầu về nhà ở tại địa phương, nâng cao đời sống cho mọi người. Nếu vấn đề về thủ tục được giải quyết thì không những góp phần đẩy mạnh việc đầu tư vào dự án mà còn giúp Nhà quản lý giảm bớt gánh nặng về thủ tục, tiết kiệm chi phí, tập trung nguồn lực cho những dự án thiết thực hơn, quan trọng hơn và mang lại hiệu quả kinh tế xã hội hơn.

Để thực hiện tốt nhiệm vụ này, Đảng và Nhà nước ta nên có những chính sách tháo gỡ “nút thắt” về thủ tục đầu tư, về chất lượng của những thủ tục này, áp dụng những phương án khả thi nhất để giải quyết vướng mắc về thủ tục hành chính. Quy định phải đi đôi với thực tiễn áp dụng, Có như vậy, mới góp phần thu hút được đầu tư trong nước và cả ngoài nước tham gia dự án đầu tư nhà ở. Việc thực thi này không chỉ được thực hiện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh mà nên nhân rộng ra nhiều địa bàn khác. Bởi lẽ, ở đâu có sự quản lý nhà nước thì ở đó có các thủ tục hành chính để phục vụ cho công việc. Do đó, đòi hỏi các bên tham gia thực hiện thủ tục pháp lý đầu tư nên hỗ trợ lẫn nhau, thực hiện trên nguyên tắc bình đẳng, thiện chí để mang lại hiệu quả thực thi cao trong toàn bộ

quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nói riêng và tất cả các dự án đầu tư nói chung.

PHỤ LỤC

GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ CƠ QUAN THỰC TẬP

1/ Thông tin cơ bản của doanh nghiệp

1. Tên đơn vị: CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU SAIGONTOURIST
2. Tên giao dịch quốc tế: SAIGONTOURIST IMPORT-EXPORT JOINT-STOCK COMPANY
3. Địa chỉ trụ sở chính: 19/45, Trần Đình Xu, Phường Cầu Kho, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
4. Văn phòng đại diện: Phòng 01, tầng 21, toà nhà Pearl-Plaza, số 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
5. Điện thoại: (08) 62802929 - (08) 62803366
6. Email: sei@sei.vn
7. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty

2/ Mục tiêu của Công ty:

Công ty được thành lập để huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong việc phát triển các ngành nghề sản xuất kinh doanh đã đăng ký nhằm mục tiêu thu lợi nhuận tối đa, tăng lợi tức cho các cổ đông, tạo công ăn việc làm cho người lao động, đóng góp cho ngân sách nhà nước và phát triển Công ty.

3/ Lịch sử hình thành và phát triển doanh nghiệp

Được thành lập lần đầu theo giấy chứng nhận doanh nghiệp số 0304294545 cấp ngày 31 tháng 3 năm 2006. Công ty đã 8 lần thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. Lần cuối Công ty đã thực hiện việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp vào ngày 29 tháng 7 năm 2016 do do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh thực hiện.

Vốn điều lệ của Công ty: 31.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi một tỷ hai trăm triệu đồng). Tổng số vốn Điều lệ của Công ty được chia thành 3.120.000 cổ phần, mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

4/Nhận xét sơ bộ của sinh viên về đơn vị thực tập

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Saigontourist là một Công ty chuyên cung cấp các dịch vụ mua bán, giao dịch trong và ngoài nước. Công ty có một Bộ phận chuyên thực hiện các vấn đề pháp lý cho Công ty, giúp Công ty ngăn ngừa rủi ro cũng như giải quyết các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước. Các vấn đề pháp lý mà thực tập sinh được tiếp cận khá đa dạng như: soạn thảo các loại hợp đồng phù hợp với yêu cầu của Công ty và quy định pháp luật; Soạn thảo các thủ tục hành chính để đáp ứng các yêu cầu đối với cơ quan quản lý Nhà nước; Tham gia tư vấn cho Công ty các hướng giải quyết khi gặp vấn đề về pháp lý và phòng tránh rủi ro nếu có.

Đối với tôi, Công ty là một nơi làm việc phù hợp với những bạn có mong muốn trở thành chuyên viên pháp chế cho doanh nghiệp, có thể giúp các bạn thực tập sinh hiệu và thực hành tốt các kỹ năng nhất định sau mỗi đợt thực tập.

6/ Vị trí công việc được phân công trong đơn vị

Thực tập sinh pháp chế. Hỗ trợ Bộ phận pháp chế của Công ty về các vấn đề liên quan đến pháp lý hồ sơ.

Sinh viên thực hiện

ĐỊNH THỊ HỒNG SA

MSSV:1354060147

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Một số văn bản pháp luật được sử dụng chủ yếu

1. Luật Nhà ở năm 2014
2. Luật Đất đai năm 2013
3. Luật Đầu tư năm 2014
4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
5. Luật Xây dựng năm 2014
6. Luật Môi trường năm 2014
7. Nghị định 99/2015/NĐ-CP
8. Thông tư 19/2016/TT-BXD
9. Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND do Ủy Ban nhân dân tỉnh Hoà Bình ban hành ngày 27 tháng 2 năm 2017 về quy định trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Hoà Bình
10. Công văn số 4991/SXD-TCV do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 04 tháng 7 năm 2011 về việc hướng dẫn thủ tục chấp thuận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước có quy mô dưới 500 căn nhà trên địa bàn các quận, huyện.
11. Báo cáo tóm tắt tổng hợp kết quả nghiên cứu sơ bộ và một số đề xuất giải pháp cải cách thủ tục hành chính trong thực hiện dự án đầu tư do Cục Kiểm soát thủ tục hành chính thuộc Bộ Tư pháp ban hành tháng 8 năm 2013
12. Báo cáo về kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ngày 14 tháng 3 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Sách, báo, tạp chí tham khảo

1. Hà Thị Thu Trang (2014), “Pháp luật về các huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam”, *Luận văn Thạc sĩ, Khoa Luật trường Đại học quốc gia Hà Nội, Hà Nội*
2. Trung tâm xúc tiến đầu tư phía Nam - Cục Đầu tư nước ngoài- Bộ Kế hoạch và Đầu tư IPCS, “Khái quát quy trình thủ tục đầu tư”, *Cổng thông tin điện tử Xúc tiến đầu tư Phía Nam*