

## Nghị định 35/2023/NĐ-CP và tác động đến các dự án BDS

TT	Vấn đề	Quy định cũ	Quy định mới của Nghị định 35	Phân tích tác động	Lưu ý
1	Lập Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) <i>*Sửa Nghị định 37/2010 về quy hoạch đô thị (trước đây đã được sửa tại Nghị định 72/2019)</i>	Nghị định 37/2010 quy định: Dự án <5ha (<2ha đối với dự án chung cư) không phải lập QHCT. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật... <i>Tuy nhiên không có quy định chính thức về trình tự thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, gây vướng mắc.</i>	- Các “lô đất có quy mô nhỏ” (<2 ha với dự án chung cư, <10 ha với dự án nhà máy, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình HTKT, <5ha với trường hợp còn lại) được lập QHCT theo quy trình rút gọn (“quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng”). - QHCT rút gọn (QH TMB) có cách thức lập, thẩm định, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, phê duyệt giống QHCT; chỉ giảm được bước lập, phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch. - Quy định chuyên tiếp: Dự án đã trình CQNN thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi và đủ điều kiện thẩm định trước ngày 20/6/2023 thì không phải lập QHCT rút gọn theo Nghị định 35.	- Làm rõ được cách thức lập QH do trước đây chưa có quy định về trình tự thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; - Tuy nhiên các “lô đất có quy mô nhỏ” vẫn phải lập QHCT rút gọn theo tuần tự, vẫn phải lấy ý kiến cộng đồng dân cư 30 ngày; chỉ giảm được bước Nhiệm vụ QH. - Dự án chưa trình CQNN hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hợp lệ trước ngày 20/6/2023 thì phải lập QHCT rút gọn theo Nghị định 35.	Chủ đầu tư cần rà soát các dự án dùng “lô đất quy mô nhỏ”: - Dự án đã nộp hồ sơ thẩm định BCNCKT hợp lệ trước ngày 20/6 thì tiếp tục thẩm định. - Dự án chưa trình thẩm định BCNCKT hợp lệ trước ngày 20/6 thì phải lập QHCT rút gọn theo Nghị định 35.
2	Phân lô bán nền không phải xin ý kiến Bộ Xây dựng <i>*Sửa Nghị định 11/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị</i>	Nghị định 11/2013 quy định: UBND cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo QHCT đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.	UBND cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo QHCT, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và: a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư; việc xây dựng nhà ở tuân thủ nội dung và tiến độ dự án; b) Không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.	Địa phương được quyết định các khu vực mà chủ đầu tư dự án được phân lô bán nền mà không phải xin ý kiến Bộ Xây dựng.	Thuận lợi cho một số dự án, tuy nhiên vẫn phải tuân thủ Luật Đất đai, Nghị định 148/2020: CĐT phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất; hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu; <b>Không thuộc các phường của đô thị loại đặc biệt, loại I thuộc TW...</b>
3	Không phải xin ý kiến Bộ Xây dựng về quy hoạch phân khu đô thị <i>*Sửa Nghị định 11/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị</i>	Điều 7.4 Nghị định 11/2013 quy định: Đồ án quy hoạch phân khu có quy mô dân số tương đương với đô thị loại IV trở lên tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, các đô thị có quy mô được xác định trong quy hoạch chung được phê duyệt tương đương với đô thị loại I, UBND cấp tỉnh lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án.	Bãi bỏ.	Các Đồ án QHPK có dân số tương đương với đô thị loại IV trở lên tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, các đô thị có quy mô được xác định trong QHC tương đương với đô thị loại I không cần lấy ý kiến thống nhất của Bộ XD trước khi phê duyệt.	Các đồ án QHPK thì địa phương được tự phê duyệt QHPK, không phải qua Bộ XD lấy ý kiến.

4	<p>Bản giao quản lý trong khu đô thị *Sửa Nghị định 11/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị</p>	<p>Chưa có.</p>	<p>Sửa đổi, bổ sung Điều 38 về Bản giao quản lý trong khu đô thị: - Bản giao giữa chủ đầu tư và bên tiếp nhận bàn giao (là đơn vị có thẩm quyền quản lý được giao trong QĐ chủ trương đầu tư) về các nội dung: a) Các công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị thuộc thẩm quyền quản lý của bên tiếp nhận bàn giao; b) Quyền, nghĩa vụ về quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; cung cấp các dịch vụ đô thị (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải...) - Trong đề xuất dự án đầu tư (để trình chấp thuận chủ trương đầu tư) phải có Sơ bộ phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị; Trong báo cáo nghiên cứu khả thi (để thẩm định thiết kế cơ sở) phải có Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị. - Thực hiện bàn giao: Chủ đầu tư bàn giao theo phương án bàn giao trong báo cáo nghiên cứu khả thi; khi chưa bàn giao thì phải chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, tổ chức thực hiện bảo hành, bảo trì, cung cấp dịch vụ đô thị. - Xử lý chuyên tiếp: Dự án chưa có phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị được phê duyệt thì chủ đầu tư lập phương án, lấy ý kiến của bên dự kiến tiếp nhận và gửi UBND cấp tỉnh để theo dõi, quản lý.</p>	<p>- Bổ sung quy định về Bản giao quản lý trong khu đô thị (từ việc lập phương án sơ bộ để trình chủ trương đầu tư; phương án chính thức để thẩm định BCNCKT; đến thực hiện bàn giao theo phương án chính thức); - Bổ sung quy định lập bổ sung phương án bàn giao đối với dự án cũ chưa có phương án bàn giao.</p>	<p>- Với dự án mới: Lưu ý khi lập hồ sơ đề xuất trình chủ trương đầu tư phải có phương án sơ bộ Bàn giao quản lý trong khu đô thị; khi lập BCNCKT (gồm thiết kế cơ sở) để thẩm định phải có phương án sơ bộ Bàn giao quản lý trong khu đô thị (chính thức); - Với dự án cũ chưa có phương án bàn giao: Phải lập bổ sung phương án bàn giao. =&gt; <i>Cần có phương án bàn giao nêu trên thì CĐT Khu đô thị mới được bàn giao công trình hạ tầng điện, nước, chiếu sáng... cho CQNN tiếp nhận, quản lý.</i></p>
5	<p>Khái niệm dự án nhà ở xã hội *Sửa Nghị định 100/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã sửa đổi bởi Nghị định 49/2021)</p>	<p>Điều 4.3 Nghị định 100/2015 (sửa bởi Nghị định 49/2021): <i>Dự án nhà ở xã hội gồm: (1) dự án nhà ở xã hội độc lập; (2) dự án nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại dành mà chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đó không xây dựng nhà ở xã hội.</i> =&gt; <i>Nếu Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tự xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thì không coi đó là dự án nhà ở xã hội =&gt; Không được hưởng ưu đãi (miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...)</i></p>	<p>Sửa đổi thành: Dự án nhà ở xã hội gồm: (1) dự án nhà ở xã hội độc lập; (2) dự án nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20%. =&gt; <i>Nếu Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tự xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thì vẫn coi là dự án nhà ở xã hội =&gt; Vẫn được hưởng chính sách ưu đãi của chủ đầu tư nhà ở xã hội (miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...)</i></p>	<p>Tháo gỡ cho các dự án khu đô thị mà chủ đầu tư tự xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thì vẫn được hưởng ưu đãi của chính sách nhà ở xã hội.</p>	<p>Tháo gỡ cho một số dự án khu đô thị có quỹ đất nhà ở xã hội 20% mà chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì được hưởng ưu đãi.</p>

6	<p>Ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội *Sửa Nghị định 100/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã sửa đổi bởi Nghị định 49/2021)</p>	<p>Điều 9.1 Nghị định 100/2015 (sửa bởi Nghị định 49/2021): Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được:</p> <p>a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kê cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại;</p> <p>b) <b>Được dành 20% diện tích đất ở đã đầu tư hạ tầng để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại</b> nhằm bù đắp chi phí, góp phần giảm giá nhà ở xã hội...”</p>	<p>Sửa đổi thành: <i>Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014.</i></p> <p>Không còn quy định dành 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở thương mại nhằm giảm giá nhà ở xã hội.</p> <p>Quy định chuyển tiếp: Dự án nhà ở xã hội cũ đang áp dụng ưu đãi chủ đầu tư dự án theo Nghị định 100/2015 hoặc ưu đãi chủ đầu tư dự án theo Nghị định 49/2021 thì tiếp tục áp dụng ưu đãi đang hưởng; dự án mới chưa được hưởng ưu đãi thì áp dụng ưu đãi theo Nghị định 35/2023 (chỉ được miễn tiền đất).</p>	<p>Chủ đầu tư chỉ còn ưu đãi tại Điều 58.1.a) Luật Nhà ở: được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>=&gt;Chủ đầu tư nhà ở xã hội không được hưởng ưu đãi dành 20% diện tích đất ở để xây nhà ở thương mại, không được dành 20% diện tích sàn nhà ở để bán theo giá thương mại.</p> <p>Dẫn đến:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiếu các cửa hàng kinh doanh, cung cấp tiện ích cho cư dân.</li> <li>- Nếu bố trí các diện tích kinh doanh thương mại thì chủ đầu tư phải nộp tiền đất =&gt; làm tăng chi phí đầu vào; dẫn đến tăng giá nhà ở xã hội.</li> </ul> <p><b>*Tuy nhiên vấn đề/vướng mắc của chính sách NOXH khả năng chỉ duy trì 01 năm; sẽ được tháo gỡ khi thông qua Luật Nhà ở mới, dự kiến có hiệu lực 01/7/2024.</b></p>	<p>- Các dự án nhà ở xã hội cũ đang áp dụng ưu đãi chủ đầu tư dự án theo Nghị định 100/2015 hoặc ưu đãi chủ đầu tư dự án theo Nghị định 49/2021 thì tiếp tục áp dụng ưu đãi đang hưởng;</p> <p>- Dự án NOXH mới chưa được hưởng ưu đãi thì áp dụng ưu đãi theo Nghị định 35/2023 (chỉ được miễn tiền đất; không được dành 20% đất ở xây dựng nhà ở thương mại).</p>
---	--	---	--	---	---