

Số: /HD-UBND

Hòa Bình, ngày

tháng 10 năm 2021

HƯỚNG DẪN
Trình tự thực hiện dự án đầu tư không sử dụng vốn nhà nước
trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

Căn cứ Luật Đầu tư; Luật Đất đai; Luật Xây dựng; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Lâm nghiệp; Luật Đấu thầu; Luật Giá tài sản; Luật Quản lý thuế và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Để đảm bảo thống nhất triển khai thực hiện, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình hướng dẫn về trình tự thực hiện dự án đầu tư không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh như sau:

A. HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ CHUNG

I. Trình tự chung đối với dự án lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất.
2. Lập hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết (đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết).
3. Lập hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp (nếu có sử dụng rừng).
4. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
5. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất.
6. Quyết định thu hồi đất; lập, thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ (đối với khu vực chưa giải phóng mặt bằng); quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.
7. Lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.
8. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định chấp thuận nhà đầu tư; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

9. Đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp dự án (nếu có).
10. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
11. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng.
12. Tổ chức thi công; nghiệm thu, quyết toán công trình.

II. Trình tự chung đối với dự án thực hiện hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất.
2. Lập hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng).
3. Lập hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp (nếu có sử dụng rừng).
4. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
5. Tổ chức đấu thầu, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư.
6. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất.
7. Đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp dự án (nếu có); Ký kết hợp đồng dự án.
8. Thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất; lập, thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.
9. Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư hoặc doanh nghiệp dự án; xác định giá đất cụ thể nộp tiền sử dụng đất, thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
10. Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
11. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng.
12. Tổ chức thi công; nghiệm thu, quyết toán công trình.

III. Trình tự chung đối với dự án thực hiện hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

1. Lập, trình thẩm định báo cáo đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.
2. Lập hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp (nếu có sử dụng rừng).

3. Chấp thuận cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp; Thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

4. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

5. Lập, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện thuê đất để thực hiện dự án.

6. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết.

7. Đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp (nếu có), đặt cọc và ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án.

8. Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

9. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

10. Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác (đối với khu vực có rừng), giao đất, cho thuê đất; xác định giá đất cụ thể, ký hợp đồng thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

11. Cấp giấy phép xây dựng; Tổ chức thi công xây dựng, nghiệm thu, quyết toán công trình.

IV. Hướng dẫn triển khai thực hiện đồng thời

Trình tự thực hiện dự án đầu tư không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh được thực hiện tuân tự các bước theo hướng dẫn tại Mục I, Mục II và Mục III nêu trên. Tùy theo từng dự án đầu tư, để đẩy nhanh tiến độ thực hiện, có thể thực hiện đồng thời một số bước cụ thể như sau:

1. Lập, thẩm định hồ sơ, trình phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp; chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định của Luật Đất đai; hồ sơ đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp; hồ sơ đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Lập, thẩm định, trình phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và lập, thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng.

3. Đối với dự án thực hiện theo hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết, thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Lập, thẩm định, phê duyệt dự án; Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng.

V. Điều kiện các dự án được chấp thuận

1. Đề xuất dự án đầu tư phải phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng. Đối với các dự án nhà ở và đô thị có thêm điều kiện là thuộc Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị của tỉnh.

Trường hợp dự án đề xuất chưa phù hợp với các Chương trình, Kế hoạch, Quy hoạch thì dự án chỉ được xem xét sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định để quyết định điều chỉnh, bổ sung vào các Chương trình, Kế hoạch, Quy hoạch

2. Về thành phần tài liệu, hồ sơ dự án phải được lập theo đúng quy định của pháp luật và các Bộ thủ tục hành chính đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

B. HƯỚNG DẪN CỤ THỂ

I. Xây dựng danh mục dự án thu hút đầu tư

1. Căn cứ xây dựng danh mục dự án thu hút đầu tư

a) Quy hoạch tỉnh; Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; Quy hoạch xây dựng;

b) Chương trình phát triển ngành, lĩnh vực, Chương trình phát triển đô thị; Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở;

c) Các căn cứ khác có liên quan (nếu có).

2. Quy trình thực hiện:

a) Trước ngày 20/3 và 20/9 hằng năm, các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố căn cứ các quy định tại mục 1 nêu trên đề xuất danh mục dự án thu hút đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư. Nội dung đề xuất danh mục dự án thu hút đầu tư gồm: Tên dự án, quy mô đầu tư, địa điểm thực hiện, hiện trạng sử dụng đất; các yêu cầu đối với nhà đầu tư (nếu có);

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan rà soát, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục dự án cần thu hút đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án thu hút đầu tư

Danh mục dự án thu hút đầu tư được đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, các trang điện tử của Trung tâm xúc tiến đầu tư, thương mại, du lịch tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố để các nhà đầu tư nghiên cứu, đăng ký thực hiện các dự án.

II. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố khi xây dựng Kế hoạch sử dụng đất phải xác định, tổng hợp nhu cầu sử dụng đất đối với các dự

án sử dụng đất vào các mục đích quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 57, Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất trong năm kế hoạch.

2. Quý III hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố gửi hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của năm sau đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai; Danh mục dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (nếu có) theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

Trường hợp có bổ sung dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62; dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (nếu có) theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định và cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

III. Lập, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư: Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất các cấp hoặc các nhà đầu tư.

2. Các cơ quan nêu tại Mục 1 phần này tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 33, Luật Đầu tư, Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 31 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 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Đối với dự án có đề xuất chuyển mục đích sử dụng rừng

Đối với dự án có đề xuất chuyển mục đích sử dụng rừng, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan thẩm định báo cáo đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, gửi kết quả thẩm định cho cơ quan lập hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư để hoàn thiện hồ sơ chuyển mục đích sử dụng rừng.

Các cơ quan nêu tại mục 1 tổ chức lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 1 Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP của Chính phủ gửi đến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư lập hồ sơ xin nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết.

5. Sau khi có Nghị quyết hoặc Quyết định về chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng của cơ quan có thẩm quyền, văn bản chấp thuận cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Ủy ban nhân dân tỉnh (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư), Sở Kế hoạch và Đầu tư lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

IV. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng

1. Đối với dự án nhà ở, khu đô thị: Cơ quan nhà nước nêu tại Điểm 1, mục III, phần B tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (*đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500*) gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

2. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; đối với dự án sử dụng đất có diện tích nhỏ hơn 05 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư) tại khu vực đã có quy hoạch phân khu chức năng được phê duyệt, nhà đầu tư có thể lập quy hoạch tổng mặt bằng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

V. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư

1. Lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hoặc cấp huyện tổ chức lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Chuẩn bị hồ sơ, thẩm định, trình quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hoặc cấp huyện chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm đấu giá

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt theo quy định tại Khoản 2 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ, Khoản 1 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.

4. Lựa chọn thuê đơn vị thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền về đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về lựa chọn đơn vị thực hiện bán đấu giá tài sản.

5. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để được lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án phải có đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật Nhà ở và các quy định hiện hành; Đồng thời, phải có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư và không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

6. Tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

VI. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Bên mời thầu

a) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố làm bên mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha tại khu vực đô thị và dưới 20 ha tại khu vực không phải là đô thị.

b) Sở Xây dựng làm bên mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 20 ha trở lên tại khu vực không phải là đô thị và dự án có ranh giới nằm trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

c) Các dự án thuộc diện phải thực hiện hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khác, căn cứ vào tính chất, lĩnh vực của dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ giao cơ quan làm bên mời thầu tại văn bản phê duyệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

d) Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định ủy quyền cho Bên mời thầu ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng theo quy định.

2. Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

a) Căn cứ vào quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt và các văn bản khác có liên quan, bên mời thầu

lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Lập hồ sơ mời thầu

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, Quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan, Bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

4. Sau khi Bên mời thầu phát hành hồ sơ mời thầu, nhà đầu tư nghiên cứu, chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và phải được nộp trước thời điểm đóng thầu. Hồ sơ dự thầu hoặc các tài liệu được nhà đầu tư gửi đến bên mời thầu sau thời điểm đóng thầu sẽ không được mở, không hợp lệ và bị loại, trừ tài liệu làm rõ hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của bên mời thầu hoặc tài liệu làm rõ, bổ sung nhằm chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

5. Mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu; trình phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; quyết định chấp thuận nhà đầu tư; ký kết hợp đồng dự án.

VII. Đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp (nếu có)

Nhà đầu tư trúng đấu giá, trúng thầu hoặc nhà đầu tư được chấp thuận cùng với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện lập thủ tục đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 35, 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 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư; lập hồ sơ đăng ký doanh nghiệp theo quy định của Luật doanh nghiệp gửi Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư để được giải quyết.

VIII. Ký quỹ, đặt cọc bảo đảm thực hiện dự án

Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp bảo lãnh ngân hàng để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật đầu tư và Điều 25 và Điều 26 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; Đồng thời, tự nguyện đặt cọc một khoản tiền để chứng minh việc sẵn sàng thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2021, Quyết định số 2258/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

IX. Thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các nhà đầu tư

1. Đối với nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, tổ chức giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án có sử dụng đất

a) Sau khi kết hợp đồng, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (nơi có dự án) thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) và giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M_3) cho cơ quan quản lý nhà nước theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng dự án.

c) Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án sẽ được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp dự án phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Đối với nhà đầu tư được chấp thuận đầu tư không thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu

a) Nhà đầu tư nộp hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất.

X. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

Nhà đầu tư thực hiện lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường gửi Sở Tài nguyên Môi trường để tham mưu thành lập Hội đồng thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường 2014, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

XI. Lập, thẩm định phê duyệt dự án, lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng

Nhà đầu tư phải tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư; Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, đã được sửa đổi bổ sung

tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

XII. Thi công xây dựng, nghiệm thu công trình

1. Nhà đầu tư chỉ được phép khởi công, thi công trình khi đáp ứng được các điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng năm 2014, đã được sửa đổi bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Việc tổ chức thi công xây dựng, quản lý chất lượng xây dựng thực hiện theo Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Nhà đầu tư lập hồ sơ tự thẩm tra và phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật

Riêng đối với dự án nhà ở, đô thị được thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chấp nhận nhà đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì nhà đầu tư gửi hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành đến Sở Tài chính để thẩm tra, xác định số tiền sử dụng đất chính thức phải nộp và nhà đầu tư phê duyệt quyết toán dự án trên cơ sở kết quả thẩm tra của Sở Tài chính.

XIII. Giám sát thực hiện dự án

1. Các dự án đầu tư trên địa bàn phải chịu sự kiểm tra, giám sát của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các xã, phường, thị trấn về tiến độ và chất lượng công trình theo quy định của pháp luật.

2. Đối với các dự án nhà ở, đô thị trong hợp đồng dự án (trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) hoặc trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trong quyết định chấp thuận nhà đầu tư phải có nội dung quy định về việc giám sát của cơ quan nhà nước đối với các hạng mục công trình sẽ chuyển giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng chung.

3. Nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng công trình dự án.

XIV. Các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho nhà nước đối với các dự án nhà ở, đô thị

1. Nhà đầu tư chuyển giao cho cơ quan quản lý Nhà nước các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi phê duyệt quyết toán và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

2. Nhà đầu tư lập hồ sơ bàn giao cho Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tiếp nhận, quản lý. Hồ sơ bàn giao gồm: văn bản tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho nhà nước, văn bản của cơ quan có thẩm quyền về nghiệm thu chất lượng, đưa vào sử dụng của công trình, quyết định phê duyệt quyết toán dự án, thông báo thẩm tra quyết toán của Sở Tài chính, các văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính sau quyết toán, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của cơ quan thuế.

C. XỬ LÝ CÁC TÌNH HUỐNG MỚI PHÁT SINH

1. Trình tự, thủ tục dự án đầu tư không đề cập trong nội dung Hướng dẫn này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Hướng dẫn này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo quy định của văn bản pháp luật mới.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình xem xét, hướng dẫn sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Hiệp hội DN tỉnh Hòa Bình;
- Báo Hòa Bình, Đài PTTH tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (ĐK).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Khánh