

Số: ~~1111~~ QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 03 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Hướng dẫn trình tự thực hiện dự án đầu tư
sử dụng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các quy định, hướng
dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các quy định, hướng
dẫn thực hiện; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đầu tư ngày 11 tháng 01
năm 2022;*

*Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017 và các quy định,
hướng dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013 và các quy định,
hướng dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và các quy định, hướng
dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các
quy định, hướng dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020 và các quy
định, hướng dẫn thực hiện;*

Căn cứ các Luật và các quy định pháp luật có liên quan;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Hướng dẫn trình tự thực hiện dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành hướng dẫn về trình tự, thủ tục, quản lý dự án đầu tư nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc/Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt, Bảo Lộc và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VPCP (Cục KSTTHC);
- Các Bộ: KH&ĐT, TN&MT, NN&PTNT, XD;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI);
- Như Điều 3;
- LĐVP UBND tỉnh và các CV;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, TTPVHCC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp



HƯỚNG DẪN
Trình tự thực hiện dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách
trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

(Kèm theo Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh)

Để bảo đảm thống nhất triển khai thực hiện, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Hướng dẫn về trình tự thực hiện dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, như sau:

A. HƯỚNG DẪN CHUNG

I. Trình tự thực hiện dự án đầu tư nguồn vốn ngoài ngân sách:

Bước 1. Tìm hiểu thông tin về quy hoạch:

Nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng liên hệ hoặc có văn bản đề nghị hướng dẫn gửi đến Bộ phận có chức năng xúc tiến đầu tư của tỉnh để được hướng dẫn, giới thiệu thông tin quy hoạch về phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được duyệt, danh mục dự án thu hút đầu tư và các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Bước 2. Quy trình chi tiết lựa chọn nhà đầu tư:

1. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất:
 - 1.1. Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác (nếu có đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng).
 - 1.2. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); thẩm định nhu cầu sử dụng đất.
 - 1.3. Thông báo thu hồi đất.
 - 1.4. Lập, thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyết định thu hồi đất; tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ (đối với khu vực chưa giải phóng mặt bằng).
 - 1.5. Lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
 - 1.6. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.
 - 1.7. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.
 - 1.8. Quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

1.9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.10. Cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đăng ký thành lập doanh nghiệp dự án (*trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu*).

2. Đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:

2.1. Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác (*nếu có đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng*).

2.2. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư*); thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

2.3. Lập hồ sơ đề xuất dự án, trình thẩm định, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất (*đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương*).

2.4. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (*bao gồm các bước lập thẩm định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, công bố danh mục dự án, mời quan tâm, công nhận nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm*); phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

2.5. Đăng ký thành lập doanh nghiệp dự án (*trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu*); đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng dự án.

2.6. Thông báo thu hồi đất.

2.7. Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

2.8. Thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết.

2.9. Lập, thẩm định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyết định thu hồi đất; tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

2.10. Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2.11. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với dự án thực hiện hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

3.1. 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; thoả thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

3.2. Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác (*nếu có đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng*).

3.3. Lập hồ sơ, trình thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư*); thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

- 3.4. Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.
- 3.5. Thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết.
- 3.6. Đăng ký thành lập doanh nghiệp (nếu có).
- 3.7. Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
- 3.8. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Bước 3. Trình tự giai đoạn từ đầu tư xây dựng đến dự án đi vào hoạt động:

1. Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
2. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
3. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.
4. Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.
5. Cấp phép xây dựng.
6. Thông báo khởi công xây dựng.
7. Kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.
8. Kiểm tra, xác nhận việc đã thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án.
9. Cấp phép hoạt động.

II. Hướng dẫn triển khai thực hiện đồng thời các thủ tục:

Trình tự thực hiện dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo các bước tại mục I, phần A của hướng dẫn này. Tùy theo từng dự án cụ thể, nhà đầu tư có thể thực hiện đồng thời một số thủ tục hành chính để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư, cụ thể như sau:

1. Thực hiện thủ tục lập, thẩm định hồ sơ, trình phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và hồ sơ đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Thực hiện thủ tục 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 thủ tục 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, thực hiện đồng thời các thủ tục: 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.

4. Thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư và gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng; điều chỉnh dự án đầu tư (*điều chỉnh quy mô*) và điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch (*thỏa thuận*) tổng mặt bằng.

5. Thực hiện thủ tục thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy và thẩm định thiết kế, cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh (theo Quyết định số 1716/QĐ-UBND ngày 12/8/2020).

III. Điều kiện các dự án được chấp thuận:

Nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng phải đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo:

1. Phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Đối với các dự án phát triển nhà ở và đô thị phải thuộc Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị của tỉnh.

2. Thành phần hồ sơ, tài liệu liên quan đến dự án đầu tư phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và Bộ thủ tục hành chính hiện hành được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

B. HƯỚNG DẪN CỤ THỂ

I. Lập, thẩm định, phê duyệt danh mục dự án thu hút đầu tư:

1. Căn cứ lập danh mục dự án thu hút đầu tư:

- Quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch vùng; quy hoạch tỉnh; quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành; quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn theo quy định Luật Quy hoạch.

- Quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.

- Chương trình phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

- Chương trình, kế hoạch khác có liên quan (nếu có).

2. Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm lập Danh mục dự án thu hút đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành, địa phương có liên quan thẩm định sơ bộ và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện công bố Danh mục dự án thu hút đầu tư theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 69 Luật Đầu tư và Điều 8 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 (gọi tắt là Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

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

1. Hàng năm, UBND 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 đầu tư có sử dụng đất theo 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 thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất trong năm kế hoạch.

2. Trong quý III hàng năm, UBND các huyện, thành phố báo cáo đầy đủ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất của năm sau về 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 theo 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 UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua tại các Kỳ họp.

Trường hợp có bổ sung dự án phải thu hồi đất; dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng (nếu có); dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất rừng sản xuất (nếu có) thì phải được HĐND tỉnh thông qua trước khi UBND tỉnh quyết định và cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

III. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng:

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, trước khi lập đề xuất dự án phải có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 hoặc quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 05ha (nhỏ hơn 02ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Đối với quy hoạch do cơ quan nhà nước tổ chức lập: UBND tỉnh giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện tổ chức lập, thẩm định trình phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

IV. Lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư:

1. Cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, gồm: các cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện và nhà đầu tư.

- Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, gồm: nội dung, thành phần hồ sơ và tài liệu có liên quan theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư; Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Thời gian giải quyết thủ tục theo quy định tại Điều 36 Luật Đầu tư, Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và Bộ thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực kế hoạch đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Địa điểm nộp hồ sơ: Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thuộc lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư tại Trung tâm hành chính công tỉnh (số 36 Trần Phú, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

2. Đối với dự án đầu tư có đề xuất chuyển mục đích sử dụng rừng:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành và địa phương liên quan thẩm định Báo cáo đề xuất dự án đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; lập Báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh và gửi kết quả thẩm định cho cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để hoàn thiện hồ sơ chuyển mục đích sử dụng rừng.

- Cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương tổ chức lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng rừng 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 và gửi đầy đủ hồ sơ về Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định, báo cáo UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng.

- Sau khi có Nghị quyết hoặc Quyết định về chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng rừng của cơ quan có thẩm quyền, UBND tỉnh ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định Luật Đầu tư.

3. 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 theo quy định tại khoản 4, Điều 29 Luật Đầu tư:

3.1. Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất:

- Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất là nhà đầu tư đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc do nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua, trừ trường hợp đang sử dụng đất do được gia hạn hoạt động dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6, Điều 27 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương theo hướng dẫn tại điểm 1 mục IV hướng dẫn này gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

3.2. Trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất:

- 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 đầy đủ hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Sau khi có Văn bản chấp thuận của UBND tỉnh, nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trước khi lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương theo hướng dẫn tại điểm 1 mục IV Hướng dẫn này, gửi đầy đủ hồ sơ về Sở Kế hoạch và Đầu tư để thẩm định, trình UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định Luật Đầu tư.

4. UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư; Điều 3 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư; Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

V. Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư, Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ:

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

Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với trường hợp phải chấp thuận chủ trương đầu tư) và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đơn vị có chức năng phát triển quỹ đất tỉnh hoặc cấp huyện tổ chức lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, 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 được cấp có thẩm quyền được phê duyệt, đơn vị có chức năng phát triển quỹ đất tỉnh hoặc cấp huyện chuẩn bị hồ sơ các thửa đất đấu giá, gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, 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 pháp luật.

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 lựa chọn 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, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở và các quy định hiện hành. Đồng thời, phải có năng lực tài chính; ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm) và không vi phạm quy định pháp luật về đất đai trên địa bàn tỉnh.

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. Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu:

1. Đối với các dự án quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, được sửa đổi tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ:

1.1. Các dự án phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định trên gồm: Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng (gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ).

1.2. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Việc lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo trình tự tại Mục IV Hướng dẫn này. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, lập hồ sơ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo hướng dẫn và gửi hồ sơ về Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

1.3. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư:

Cơ quan chuyên môn, trực trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất (bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư), gửi đầy đủ hồ sơ về Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

1.4. Sau khi Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư đăng tải thông tin lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để mời nhà đầu tư quan tâm thực hiện dự án. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

1.5. Sau khi nhận được hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành và địa phương liên quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư,

trình UBND tỉnh quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi hoặc thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, như sau:

- Trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ; giao cơ quan chuyên môn, trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện là bên mời thầu.

- Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Sau khi gia hạn, trường hợp có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện hình thức đấu thầu rộng rãi; trường hợp không có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

2. Đối với các dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020, được sửa đổi tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ:

2.1. Các dự án phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định trên gồm: Dự án đầu tư được hưởng chính sách khuyến khích xã hội hóa theo quy định; thuộc danh mục loại hình và đáp ứng các tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và thuộc danh mục dự án xã hội hóa do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành.

2.2. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án:

Cơ quan chuyên môn, trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện hoặc nhà đầu tư lập đề xuất dự án (*bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư*), gửi đầy đủ hồ sơ về Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt Danh mục dự án xã hội hóa.

2.3. Sau khi Danh mục dự án xã hội hóa được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư đăng tải thông tin lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và mời nhà đầu tư quan tâm thực hiện dự án. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

2.4. Sau khi nhận được hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành và địa phương liên quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, trình UBND tỉnh quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi hoặc thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, như sau:

- Trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ; giao cơ quan chuyên môn, trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện là bên mời thầu.

- Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, UBND tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận nhà đầu tư.

- Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

VIII. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

1. Bên mời thầu:

1.1. UBND các huyện, thành phố làm bên mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án thuộc địa bàn.

1.2. Sở Xây dựng làm bên mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án có ranh giới trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

1.3. Tùy thuộc vào tính chất, lĩnh vực của dự án, UBND tỉnh sẽ giao cơ quan làm bên mời thầu tại văn bản phê duyệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

1.4. UBND 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:

Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền 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 UBND 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 pháp luật hiện hành, bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Nội dung Hồ sơ mời thầu (*bao gồm giá sàn nộp ngân sách nhà nước m₃*) được xác định theo quy định tại khoản 2, Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

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.

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

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá, trúng đấu 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 của Chính phủ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để được Cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu thầu quyết định thành lập doanh nghiệp dự án thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5, Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ, 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 cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Doanh nghiệp dự án được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư trúng thầu đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

X. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án, hoàn trả tiền ký quỹ:

1. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án:

1.1. 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 cơ quan đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 43 Luật đầu tư, Điều 25 và Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

1.2. Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ theo thời gian quy định tại quyết định chủ trương đầu tư và văn bản thỏa thuận giữa cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư.

2. Nhà đầu tư được hoàn trả, điều chỉnh tiền ký quỹ theo quy định tại khoản 9, Điều 25 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 10, Điều 25 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

2.1. Hoàn trả 50% số tiền đã ký quỹ hoặc giảm 50% mức bảo lãnh tại thời điểm nhà đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép hoặc chấp thuận khác để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có).

2.2. Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ số tiền ký quỹ (nếu có) hoặc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng;

XI. 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 quyền sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa; ký hợp đồng thuê đất (*đối với trường hợp thuê đất*) và thừa ủy quyền UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư theo quy định.

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

2.1. 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 UBND 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.

2.2. 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. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2.3. 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2.4. 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, trình UBND 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 UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định.

2.5. Nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

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

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

3.2. 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 UBND tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định Luật Đất đai và các Nghị định của Chính phủ.

XII. 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, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ Môi trường.

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

XIV. 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, 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.

Đối với dự án nhà ở, đô thị được thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, 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.

XV. Giám sát đầu tư 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.

XVI. 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 UBND 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.

XVII. Điều chỉnh dự án đầu tư, gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng:

1. Điều chỉnh dự án đầu tư:

Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có quyền điều chỉnh dự án theo quy định tại điều 41 Luật Đầu tư và điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

1.1 Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Trường hợp điều chỉnh nội dung dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại các Điều 44, 45 và 46 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận nhà đầu tư (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

- Trường hợp điều chỉnh nội dung dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1.2. Đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định tại Điều 47 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến dự án đầu tư thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Mục 2, Chương IV Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ trước khi điều chỉnh dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1, Điều 44 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét các nội dung điều chỉnh để trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

1.3. Điều chỉnh dự án trong trường hợp đề xuất của nhà đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh đồng thời về quy mô dự án và quy hoạch chi tiết, quy hoạch (thỏa thuận) tổng mặt bằng đã được phê duyệt (*Nhà đầu tư thực hiện đồng thời thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư và điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch (thỏa thuận) tổng mặt bằng đã được phê duyệt; cam kết chịu mọi rủi ro và chi phí khi không được chấp thuận*):

- Trên cơ sở đề xuất của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp các sở ngành địa phương báo cáo UBND tỉnh xem xét sự cần thiết, tính khả thi của việc điều chỉnh dự án báo cáo UBND tỉnh xem xét giao Sở xây dựng thẩm định quy hoạch chi tiết, quy hoạch (thỏa thuận) tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

- Sau khi UBND tỉnh xem xét có ý kiến chấp thuận, nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất điều chỉnh quy hoạch tại Sở Xây dựng, hồ sơ điều chỉnh dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Sở Xây dựng thẩm định quy hoạch chi tiết, quy hoạch (thỏa thuận) tổng mặt bằng trình UBND tỉnh, đồng thời gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và nhà đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định nội dung điều chỉnh dự án trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- UBND tỉnh xem xét phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư.

1.4. Đối với các dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật đầu tư có hiệu lực thi hành:

- Các dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Các dự án quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều 177 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 2 Chương IV Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ trước khi điều chỉnh dự án đầu tư.

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng (*Nhà đầu tư đã được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất và sử dụng theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai, nhà đầu tư thực hiện đồng thời thủ tục gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng với thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án*):

- Nhà đầu tư nộp hồ sơ gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định đồng thời nộp hồ sơ điều chỉnh dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh xem xét gia hạn theo quy định của Luật Đất đai; đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định nội dung điều chỉnh dự án trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- UBND tỉnh xem xét gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng và điều chỉnh tiến độ thực dự án đầu tư.

- Cục Thuế tỉnh căn cứ văn bản của UBND tỉnh cho phép gia hạn sử dụng đất để xác định và thông báo khoản tiền phải nộp bổ sung theo quy định.

- Nhà đầu tư nộp vào Ngân sách nhà nước khoản tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ được gia hạn theo quy định (*ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, cho thuê đất*). Việc gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng không làm thay đổi thời hạn sử dụng đất đã giao, cho thuê.

3. Điều chỉnh, gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư:

3.1. Điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án:

Nhà đầu tư được điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm đ, khoản 3, Điều 41 Luật Đầu tư và khoản 2, Điều 27 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo khoản a và b, điểm 1, mục XV Hướng dẫn này.

3.2. Gia hạn thời hạn hoạt động dự án:

Nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư khi kết thúc thời hạn hoạt động thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 4, Điều 27, Điều 55 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo khoản a, b điểm 1 mục XV hướng dẫn này.

C. XỬ LÝ 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 xem xét, hướng dẫn sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.