

Số: 101 /QĐ-UBND

Sơn La, ngày 20 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số nội dung về thực hiện dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại không sử dụng vốn ngân sách theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 05/TTr-SXD ngày 11 tháng 01 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định một số nội dung về thực hiện dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La kèm theo quyết định này.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Xây dựng, Công thương, Lao động Thương binh và Xã hội, Thông tin và Truyền thông, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; Giám đốc Quản lý dự án dân dụng, công nghiệp và phát triển đô thị tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành. / 

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 2 (t/h);
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT(Quý-03b). 25b.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Hồng Minh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về thực hiện dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại không sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

(Ban hành kèm theo Quyết định số 101 /QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định một số nội dung về thực hiện dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư (đô thị và nông thôn), nhà ở thương mại không sử dụng vốn ngân sách nhà nước thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La, gồm: trình tự các bước thực hiện dự án; lập và công bố danh mục dự án; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; xác định giá đất sơ bộ; giám sát thực hiện và quyết toán dự án; trách nhiệm của các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố trong công tác phối hợp, triển khai thực hiện dự án.

2. Những nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý, thực hiện dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại điểm 1 Điều 1 Quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Trình tự các bước triển khai thực hiện dự án

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

2. Phê duyệt danh mục dự án đầu tư theo Luật nhà ở (trường hợp chưa có trong danh mục dự án nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm phải bổ sung trước khi trình thẩm định, phê duyệt danh mục dự án đầu tư).

3. Phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có).

4. Chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Phê duyệt, công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

6. Thực hiện quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

7. Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ đất trồng lúa (nếu có) và hoàn thiện các thủ tục về đầu tư xây dựng (*lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác theo quy định của pháp luật xây dựng*). **Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, có thể thực hiện tuần tự hoặc thực hiện đồng thời, kết hợp, xen kẽ các công việc này.**

8. Tổ chức thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.

9. Giám sát, nghiệm thu, quyết toán, chuyển giao quản lý công trình thuộc dự án.

Điều 4. Phê duyệt, công bố danh mục dự án

1. Trên cơ sở Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt, UBND các huyện, thành phố rà soát, trình bổ sung danh mục dự án nhà ở (nếu có) gửi Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, đề xuất danh mục dự án có sử dụng đất. Căn cứ danh mục dự án nhà ở đã được phê duyệt, UBND các huyện, thành phố tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua. Những dự án thực hiện trên địa bàn từ 02 đơn vị cấp huyện trở lên thì UBND cấp huyện phải tách phần diện tích đất thuộc quyền quản lý để trình HĐND tỉnh phê duyệt tổng diện tích cần thu hồi để thực hiện dự án.

2. Căn cứ các điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất theo Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ và chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập danh mục dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại trình cơ quan thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau khi danh mục dự án có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực

hiện công bố công khai thông tin theo quy định để các nhà đầu tư quan tâm đăng ký thực hiện dự án. Nội dung công bố danh mục dự án có sử dụng đất theo điểm b khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 5. Chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư: Theo quy định tại Điều 30, Điều 31, Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì tổng hợp, thẩm định trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 6. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư:

Thực hiện theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ, cụ thể:

a) Trường hợp có 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu:

- Thực hiện quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Quyết định lựa chọn nhà đầu tư (*đồng thời nhận nhà đầu tư và chủ đầu tư dự án sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng*).

- Thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng thực hiện dự án.

- Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có); Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư (gồm hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật).

b) Trường hợp có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu:

- Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư (*trường hợp không gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án*).

- Lập, thẩm định hồ sơ đề xuất dự án đầu tư; Chấp thuận nhà đầu tư (*đồng thời công nhận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng*).

- Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có); Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư (gồm hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật).

c) Trường hợp sau khi gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án theo quy định, có 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên thì quy trình thực hiện lựa chọn nhà đầu

tư thực hiện theo điểm a mục 4.1 nêu trên.

2. Xác định tiền sử dụng đất, thuê đất dự kiến để lập hồ sơ mời thầu

a) Giá đất để tính tiền sử dụng đất, thuê đất được xác định theo phương pháp quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, chương II Thông tư số 36/TT-BTNMT và Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá và các văn bản khác của Nhà nước có liên quan.

b) Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định tiền sử dụng đất, thuê đất dự kiến để lập hồ sơ mời thầu, các thông số đầu vào được xác định như sau:

- Tỷ lệ chiết khấu (r) được xác định theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tiền gửi Việt Nam đồng của 03 ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh tại thời điểm áp dụng tính toán.

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng (n) được tính kể từ thời điểm có quyết định giao đất và được xác định như sau:

- + Quy mô sử dụng đất dưới 5 ha thì $n = 1,0 - 1,5$ năm;
- + Quy mô sử dụng đất từ 5 ha đến dưới 10 ha thì $n = 1,5 - 2,0$ năm;
- + Quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha thì $n = 2,0 - 2,5$ năm;
- + Quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 50 ha thì $n = 2,5 - 3,0$ năm;
- + Quy mô sử dụng đất từ 50 ha đến dưới 100 ha thì $n = 3,0 - 3,5$ năm;
- + Quy mô sử dụng đất trên 100 ha thì $n \geq 4,0$ năm (*thời gian thực hiện dự án cụ thể sau khi có ý kiến thống nhất của các sở chuyên ngành*).

- Thời gian kinh doanh, bán hàng (dịch vụ thương mại, bất động sản) được xác định trên cơ sở thực tiễn, quy mô, tính chất dự án, chiến lược kinh doanh của nhà đầu tư, lợi thế thương mại và các yếu tố khác ảnh hưởng đến dự án (nếu có). Tuy nhiên, tổng thời gian kinh doanh, bán hàng đối với các dự án được tính tối đa không quá 4,0 năm. Trường hợp thời gian kinh doanh, bán hàng vượt quá 4,0 năm bên mời thầu phải báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tổng doanh thu được ước tính bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Giá đất ở để xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, được xác định bằng phương pháp so sánh trực tiếp, theo nguyên tắc phù hợp với giá đất ở phổ biến trên thị trường được chuyển nhượng thành công hoặc giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thời điểm gần nhất so với thời điểm lập phương án giá, nhưng không được thấp hơn giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất.

- Tổng chi phí phát triển giả định ước tính của dự án, bao gồm:

+ Tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí dự phòng được tính theo quy định của pháp luật được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng Bộ Xây dựng (*không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng*).

+ Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với tổng doanh thu. Mức tỷ lệ phần trăm (%) được xác định không quá 2%.

+ Lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án. Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định cụ thể như sau: tối đa không quá 15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện, thành phố: Sơn La, Mộc Châu, Mai Sơn, Mộc Châu, Thuận Châu, Phù Yên, Mường La, Sông Mã, Vân Hồ; tối đa không quá 20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện: Bắc Yên, Yên Châu, Sốp Cộp hoặc đối với các dự án thực hiện trên địa bàn từ 02 huyện trở lên.

+ Các chi phí khác theo quy định của pháp luật (*phụ thuộc vào tính chất của từng dự án*).

3. Xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước để lập hồ sơ mời thầu:

Khi lập hồ sơ mời thầu, bên mời thầu xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3). Giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, là giá trị tối thiểu nhà đầu tư phải cam kết nộp ngân sách nhà nước không điều kiện. Phương pháp xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3) theo Phụ lục V của Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

4. Lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư:

Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư của phần diện tích đất cần giải phóng mặt bằng (m_2) được xác định trên cơ sở:

- Bồi thường về đất;
- Chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất (nếu có);
- Chi phí bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, tài sản trên đất; thiệt hại về sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất (nếu có);
- Tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất (nếu có) gồm: hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ khác;
- Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 7. Giám sát thực hiện dự án

1. Tùy theo tính chất, quy mô của dự án UBND tỉnh thực hiện ký kết hoặc ủy quyền cho Bên mời thầu ký kết hợp đồng dự án với chủ đầu tư. Trường hợp

UBND cấp huyện được ủy quyền ký kết hợp đồng, việc giám sát thực hiện hợp đồng giao cho phòng chuyên môn về lĩnh vực xây dựng, công thương, quản lý đô thị hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng để thuận lợi trong quá trình quản lý, thực hiện.

2. Cơ quan, đơn vị được ủy quyền ký kết hợp đồng hoặc được giao giám sát thực hiện hợp đồng tổ chức giám sát việc thực hiện hợp đồng dự án; chủ trì, phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tổ chức giám sát thường xuyên về tiến độ và chất lượng thực hiện dự án; yêu cầu nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục những tồn tại để bảo đảm chất lượng công trình cũng như các yêu cầu trong hợp đồng dự án đã được ký kết.

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

Điều 8. Điều chỉnh giá trị tiền nộp ngân sách nhà nước và quyết toán dự án

1. Khi dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến phải điều chỉnh một số hạng mục công trình của dự án thì giá trị nộp ngân sách Nhà nước thay đổi theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 10 của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

2. Việc chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mà làm tăng hoặc giảm chi phí đầu tư của dự án được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Trường hợp điều chỉnh dự án làm giảm quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải nộp khoản tiền tương ứng với giá trị đầu tư giảm của công trình đó vào ngân sách nhà nước.

- Trường hợp điều chỉnh dự án làm tăng quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn chi phí đầu tư.

3. Các dự án phải thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo Luật Xây dựng và được Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán. Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì chủ đầu tư phải tự bù phần chênh lệch. Khuyến khích chủ đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình, cảnh quan đô thị và tự chịu trách nhiệm về các khoản chi phí đầu tư tăng thêm.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thành phố trong công tác phối hợp, triển khai thực hiện dự án

1. Sở Xây dựng

- Tổng hợp danh mục dự án nhà ở do UBND cấp huyện đề xuất trình UBND tỉnh phê duyệt bổ sung vào Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ chương trình phát triển đô thị; hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị; hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình theo quy định về pháp luật xây dựng; thẩm định hồ sơ dự toán đối với các hạng mục công trình được bàn giao cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định khi có yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có).

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư các dự án được giao.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Thẩm định, trình phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; tổ chức công bố danh mục dự án sau khi đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

3. Sở Tài chính

- Tham mưu cho UBND tỉnh thành lập, kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh.

- Phối hợp thẩm định giá sàn nộp ngân sách nhà nước để phục vụ lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công, quyết toán dự án hoàn thành theo quy định.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với các sở ngành có liên quan, UBND cấp huyện tổng hợp danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thẩm định,

trình UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh thông qua.

- Thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; thẩm định các nội dung về tiền sử dụng đất, thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Hướng dẫn UBND các huyện, thành phố về trình tự, thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Chủ trì xây dựng phương án giá đất đối với các dự án do UBND tỉnh lựa chọn nhà đầu tư đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

5. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp và phát triển đô thị tỉnh

- Hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án. Theo dõi, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư đảm bảo đúng theo quy hoạch, kế hoạch, tiến độ theo các nội dung dự án đã được phê duyệt; tổng hợp, đề xuất và phối hợp với các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng, các nhà cung cấp dịch vụ, các chủ đầu tư, đảm bảo sự kết nối đồng bộ và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, kết nối hạ tầng kỹ thuật giữa các dự án trong giai đoạn đầu tư xây dựng cho đến khi hoàn thành việc bàn giao cho chính quyền địa phương.

6. UBND các huyện, thành phố

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thuộc địa bàn quản lý; lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị; đề xuất danh mục dự án nhà ở trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch nhà ở hàng năm làm cơ sở triển khai thực hiện.

- Tổ chức thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện theo quy định.

- Lập danh mục dự án có sử dụng đất; danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất; kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; Lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn.

- Xây dựng phương án giá đất đối với các dự án được giao lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh; Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư các dự án được giao.

- Thực hiện quản lý, giám sát quá trình thực hiện hợp đồng dự án được giao; quản lý các công trình hạ tầng sau khi nhận bàn giao từ chủ đầu tư theo quy định của pháp luật

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư (chủ đầu tư) thì tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

2. Dự án đã được phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại nhưng chưa tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, nghiên cứu việc triển khai thực hiện các bước tiếp theo phù hợp với Quy định này.

3. Dự án xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ cần phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 đã được hướng dẫn cụ thể tại Điều 4 Quy định này.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.
