

Số: **08** /2017/QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày **27** tháng 02 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở  
thương mại trên địa bàn tỉnh Hoà Bình**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày  
22 tháng 6 năm 2015;*

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

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 28 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;*

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

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Nghị định số 30/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ  
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu;*

*Căn cứ Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính  
phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư;*

*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 một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng  
hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 một số Điều của Luật Nhà ở;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2345/TTr-SXD  
ngày 15 tháng 12 năm 2016.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự thủ tục  
thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Hoà Bình.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2017.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Công báo;
- Các chuyên viên VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNTN (K90).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Quang**



## QUY ĐỊNH

### Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 08/2016/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2017  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về trình tự thủ tục thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Hòa Bình, bao gồm dự án nhà ở, khu nhà ở, khu dân cư, bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch (có nhà ở thương mại).

2. Những nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà ở không nêu trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở, trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân;

b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

2. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

3. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.

4. *Dự án đầu tư phát triển đô thị* là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố.

Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

5. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng các công trình (có thể bao gồm: Nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. *Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị* là dự án đầu tư xây dựng mới; hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

7. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

8. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

9. *Chủ đầu tư*: Là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc tổ chức, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị.

10. *Nhà đầu tư* là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

11. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh* là Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

12. *Vốn nhà nước* bao gồm vốn ngân sách nhà nước; công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương; vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ; vốn từ quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh; vốn vay được bảo đảm bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước; giá trị quyền sử dụng đất.



13. *Ngân sách nhà nước* là toàn bộ các khoản thu, chi của Nhà nước được dự toán và thực hiện trong một khoảng thời gian nhất định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định để bảo đảm thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước.

14. *Vốn nhà nước ngoài ngân sách* là vốn nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng không bao gồm vốn ngân sách nhà nước, bao gồm các loại vốn: công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương; vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ; vốn từ quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh; vốn vay được bảo đảm bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước; giá trị quyền sử dụng đất.)

15. *Vốn khác* là vốn của doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân và do doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng.

## **Chương II**

### **QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

#### **Điều 4. Nguyên tắc quản lý chung**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình thống nhất quản lý đầu tư phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, phát triển đô thị, đất đai, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

2. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối xây dựng Chương trình Phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, hoặc Thủ tướng Chính phủ quyết định theo thẩm quyền.

3. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh (tổ hợp đa năng thương mại, dịch vụ...) thì phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án để lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng.

4. Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội và các mục đích chung của địa phương:

a) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại III trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại III trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội và các mục đích chung của địa phương; được xác định trong bước thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% nói trên (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

b) Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì ngoài hình thức dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức chuyển



giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển giao để Nhà nước sử dụng làm nhà ở xã hội hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo khung giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nhằm bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở của địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

c) Trường hợp dự án phải dành quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật liên khu, hoặc xây dựng công trình công cộng phục vụ cho khu vực nhằm kết hợp thực hiện mục tiêu chung của địa phương (diện tích đất kinh doanh nhỏ hơn 35%); Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định trưng dụng với mức thấp hơn 20%.

5. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội; dự án đầu tư xây dựng nhà ở độc lập phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

6. Việc đầu tư phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; đồng bộ các công trình hạ tầng đô thị theo hướng hiện đại, bền vững; đáp ứng các mục tiêu phát triển đô thị, phát triển kinh tế-xã hội và bảo vệ môi trường.

7. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cấp 2 trong các khu đô thị, khu nhà ở phải lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện theo quy định của pháp luật về Nhà ở, xây dựng và pháp luật có liên quan.

8. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đồng thời phải tuân thủ quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

### **Điều 5. Trình tự thực hiện các thủ tục đầu tư cơ bản**

1. Đề xuất chủ trương đầu tư dự án.
2. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua các hình thức sau:
  - a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
  - b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;
  - c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở năm 2015, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở năm 2015.
3. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, tỉ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đối với dự án nhỏ hơn 05 ha).
4. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.
5. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; cam kết bảo vệ môi trường.
6. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.
7. Lập, thẩm định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán.
8. Cấp giấy phép xây dựng.



9. Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

10. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất.

11. Quyết toán đầu tư.

(Trường hợp Nhà đầu tư đã có đất ở hợp pháp thì không phải thực hiện bước 6).

**Điều 6. Trình tự, thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở**

Được quy định tại Điều 5 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 một số điều của Luật Nhà ở.

**Điều 7. Hồ sơ pháp lý đăng ký làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

Được quy định tại Điều 7 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 một số điều của Luật Nhà ở.

**Điều 8. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại**

Được quy định tại Điều 8 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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 một số điều của Luật Nhà ở.

**Điều 9. Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500**

Sau khi có văn bản công nhận chủ đầu tư thì tổ chức lập Quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc lập quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc (đối với dự án có quy mô nhỏ hơn 05 ha) trình thẩm định, phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định.

1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; quy hoạch chi tiết của dự án được thực hiện theo quy định của Luật xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các quy định liên quan.

2. Trường hợp quy mô khu đất nhỏ hơn 05 ha thì Nhà đầu tư lập quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc trình Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận (Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trước khi phê duyệt).

3. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và phải bảo đảm không làm vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị được xác định tại đô án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị hoặc làm giảm chất lượng sống của cư dân trong khu vực.



## **Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư**

1. Căn cứ lập dự án đầu tư:

a) Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng (hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng, Phương án Kiến trúc) được duyệt;

c) Quyết định lựa chọn nhà đầu tư, hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án.

d) Các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo nội dung theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, Quyết định số 24/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về thẩm định và phê duyệt dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công dự toán xây dựng công trình và các quy định có liên quan.

3. Hồ sơ dự án: Thành phần hồ sơ theo Điều 12, 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 một số điều của Luật Nhà ở.

## **Điều 11. Điều chỉnh dự án đầu tư**

1. Trường hợp chủ đầu tư có đề nghị thay đổi, bổ sung một trong các nội dung sau: Mục tiêu, quy mô, chức năng sử dụng đất, cơ cấu sản phẩm thì phải có tờ trình kèm 05 bộ hồ sơ Phương án điều chỉnh gửi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư để được xem xét chấp thuận.

2. Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư dự án xem xét và ra văn bản trả lời về các đề nghị thay đổi, bổ sung các nội dung của dự án quy định tại Khoản 1 Điều này. Thời hạn xem xét và ra văn bản tối đa là 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án.

3. Việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

## **Điều 12. Lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở**

Chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế triển khai theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, Quyết định số 24/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về thẩm định và phê duyệt dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công dự toán xây dựng công trình và các quy định có liên quan.

## **Điều 13. Giấy phép xây dựng**

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xin Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng theo quy định, trừ trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.



#### **Điều 14. Quản lý dự án**

Việc tổ chức quản lý thực hiện dự án theo Mục 2, Chương II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

#### **Điều 15. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình**

Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình theo pháp luật về xây dựng, Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý Chi phí đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.

#### **Điều 16. Quản lý chất lượng công trình xây dựng trong dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở**

1. Chủ đầu tư phải tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình và phải chịu trách nhiệm về chất lượng các công trình xây dựng thuộc dự án của mình theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu tư được thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện các công việc về quản lý dự án và giám sát thi công công trình.

2. Chủ đầu tư và nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý chất lượng công trình ngay từ khi lập dự án và ở các giai đoạn chủ chốt như khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26 tháng 10 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

#### **Điều 17. Kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà ở**

Khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau đây:

1. Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả của dự án; đối với dự án xây dựng nhà ở thuộc diện phải có quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì chủ đầu tư phải gửi báo cáo đến Bộ Xây dựng.

2. Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở, Quyết định này và pháp luật về xây dựng.

3. Thực hiện nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.



5. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

6. Làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu theo quy định của Luật Nhà ở, Quyết định này và pháp luật về đất đai.

7. Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.

8. Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành.

9. Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 18. Bảo hành công trình**

1. Nhà đầu tư phải bảo hành công trình theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và quy định sau:

a) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyên giao quản lý: Nhà đầu tư phải chuyển cho các cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình với số tiền bảo hành bằng 05% (năm phần trăm) giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 12 tháng; 03% (ba phần trăm) giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 24 tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng. Cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình phải gửi số tiền bảo hành của chủ đầu tư vào tài khoản của mình mở tại ngân hàng, hết thời gian bảo hành theo quy định nếu không sử dụng đến hoặc không sử dụng hết phải chuyển trả chủ đầu tư số tiền cả gốc và lãi theo quy định của ngân hàng;

b) Đối với các công trình không chuyển giao quản lý: Nhà đầu tư tự bảo hành công trình theo quy định.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở quản lý xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn và xử lý các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng công trình theo thẩm quyền của pháp luật.

3. Chủ đầu tư phải gửi báo cáo về Sở Xây dựng về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý theo định kỳ 06 tháng, cả năm theo quy định.

### **Điều 19. Kinh doanh Bất động sản**

Các nội dung về mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản hoặc quản lý bất động sản thực hiện theo các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

### **Điều 20. Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản**



1. Trong trường hợp nhà đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án nhà ở theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt, hoặc chủ đầu tư không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án và có đủ các điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh Bất động sản thì chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, hồ sơ chuyển nhượng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản.

### **Chương III MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC**

#### **Điều 21. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất:

Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và pháp luật về đất đai, nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Đối với quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT): Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-Ttg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ Quy định cơ chế nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao và Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở trên diện tích đất được giao tại Khoản 1 Điều này thì phải triển khai lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chia lô bán nền trong dự án này thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

3. Nhà đầu tư chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và đã đầu tư xây dựng xong công trình trên đất, trừ trường hợp được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định tại Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;



Điều 41 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.

4. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72, 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.

## **Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

1. Đối với các dự án tại những khu vực có lợi thế thương mại thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất dự án sử dụng khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. Các trường hợp phát sinh thì đề xuất và trình danh mục dự án riêng.

b) Căn cứ danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này, sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư. Việc xác định tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ vào giá đất cụ thể được xác định trên cơ sở bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất công bố theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với các trường hợp khác:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất để thực hiện các dự án theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành, quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư do nhà đầu tư ứng trước và được xác định theo quy định hiện hành khi tính tiền thu tiền sử dụng đất.

b) Nhà đầu tư căn cứ vào Phương án phân kỳ đầu tư, thời gian thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận đầu tư dự án, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi lập kế hoạch triển khai thực hiện giải phóng mặt bằng.

## **Điều 23. Xác định giá đất**

1. Việc xác định giá đất được thực hiện theo nguyên tắc, phương pháp chung về xác định giá các loại đất quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất và văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Hồ sơ xác định giá đất: Các trường hợp cần có hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có thông báo gửi đến chủ đầu tư. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hoàn thành giải phóng mặt bằng, nhà đầu tư gửi hồ sơ xác định giá đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.



3. Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục xây dựng phương án giá đất, thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

#### **Điều 24. Xác định lại giá đất**

1. Các trường hợp phê duyệt lại giá đất: Dự án được cơ quan thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi cơ cấu và diện tích đất kinh doanh so với cơ cấu, diện tích đất kinh doanh được xác định trong quy hoạch và dự án đã được duyệt.

2. Hồ sơ xác định lại giá đất: Các trường hợp cần có hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có thông báo gửi đến chủ đầu tư. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo, nhà đầu tư gửi hồ sơ xác định giá đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

#### **Điều 25. Thu, nộp tiền sử dụng đất**

1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

2. Quá thời hạn quy định trên, nhà đầu tư chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

#### **Điều 26. Huy động và quản lý vốn**

1. Nhà đầu tư được huy động vốn của các tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án được huy động theo tiến độ ghi trong dự án được quyết định chấp thuận dự án đầu tư; thỏa thuận trong hợp đồng dự án và phải đạt tỷ lệ tối thiểu là 20% tổng mức đầu tư dự án đối với dự án từ 20 ha trở lên; 15% tổng mức đầu tư dự án đối với dự án dưới 20 ha và không thấp hơn phần kinh phí để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

#### **Điều 27. Quyết toán vốn đầu tư**

Công trình hoàn thành đã nghiệm thu đưa vào sử dụng, chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư theo quy định hiện hành.

### **Chương IV TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC**

#### **Điều 28. Sở Xây dựng**

1. Giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý phát triển đô thị, nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh.



2. Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các ngành có liên quan xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đề xuất danh mục dự án kêu gọi đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

4. Chủ trì thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh chủ trương đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại trên địa bàn toàn tỉnh.

5. Chủ trì, phối hợp với các sở quản lý xây dựng về chuyên ngành hướng dẫn, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

6. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án theo quy định.

7. Kiểm tra, tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

### **Điều 29. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

1. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

2. Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư, công bố danh mục dự án lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Hướng dẫn công tác lựa chọn nhà đầu tư, thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

4. Giám sát đánh giá đầu tư các dự án.

5. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

6. Chủ trì đề xuất và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch bố trí nguồn vốn cho các dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các chi phí quy hoạch xây dựng, lập dự án, thiết kế xây dựng, quản lý dự án, giám sát xây dựng.

7. Tổng hợp danh mục dự án sử dụng khu đất, quỹ đất có giá thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư do sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

### **Điều 30. Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị.



2. Chủ trì phối hợp với các ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Cung cấp các thông tin về khu đất để phục vụ cho việc công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư.

4. Xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đầu tư xây dựng dự án.

5. Quản lý môi trường khu dự án theo quy định.

6. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định.

7. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

### **Điều 31. Sở Tài chính**

1. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

2. Phối hợp với Cục Thuế tỉnh Hòa Bình tổng hợp, theo dõi, kiểm tra việc thu nộp tiền sử dụng đất xây dựng dự án.

3. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

4. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch bố trí nguồn vốn cho các dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các chi phí quy hoạch xây dựng, lập dự án, thiết kế xây dựng, quản lý dự án, giám sát xây dựng.

5. Thẩm tra, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

### **Điều 32. Cục Thuế tỉnh Hòa Bình**

1. Phối hợp với các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện việc thông báo, hướng dẫn nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

2. Tổ chức thu tiền sử dụng đất các dự án theo quy định.

3. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

### **Điều 33. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố**

1. Phối hợp với Sở Xây dựng lập chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tại địa phương.

2. Quản lý quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn do mình quản lý.

3. Tổ chức lập, phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư các dự án.



4. Tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư các dự án trong địa giới do mình quản lý.

5. Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

6. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

#### **Điều 34. Thanh tra, kiểm tra**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các ngành chức năng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Hòa Bình tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động xây dựng của các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm.

2. Các sở quản lý xây dựng chuyên ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ tiến hành hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng tại các dự án thuộc lĩnh vực quản lý của ngành phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Kịp thời báo cáo, chuyên cơ quan chức năng xử lý những vi phạm vượt quá thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 35. Xử lý các dự án không thực hiện đúng tiến độ quy định trong quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, vi phạm các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các pháp luật có liên quan**

1. Các cơ quan tham mưu về chủ trương đầu tư, địa điểm đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai có trách nhiệm tham mưu, đề xuất chấm dứt chủ trương đầu tư, thu hồi quy hoạch xây dựng, thu hồi đất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm chủ động rà soát các vi phạm về chủ trương đầu tư, địa điểm, tiến độ đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai của dự án để kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các cơ quan liên quan thực hiện việc thu hồi theo quy định. Thời gian thực hiện việc rà soát, báo cáo định kỳ vào ngày đầu tiên của mỗi quý trong năm.

3. Trong trường hợp xác định được hành vi vi phạm thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thu hồi dự án và chấm dứt hoạt động đầu tư của chủ đầu tư theo quy định.

4. Trường hợp xác định được nguyên nhân vi phạm do lỗi khách quan (không phải lỗi của chủ đầu tư), thì Chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án phải có báo cáo bằng văn bản đề Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh tiến độ triển khai dự án.

5. Các trường hợp vi phạm khác được xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.



## Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### Điều 36. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo thẩm quyền quy định của Luật Nhà ở và Quyết định này thì cơ quan, đơn vị đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư chỉ phải nộp bổ sung các giấy tờ còn thiếu (nếu có) theo quy định của Quyết định này hoặc điều chỉnh bổ sung các nội dung nêu trong hồ sơ đã nộp cho phù hợp với Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án thì trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày quyết định này có hiệu lực, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát phân loại các dự án trên địa bàn, lập danh mục dự án nhà ở phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Trường hợp dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt trước ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 182 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư phải điều chỉnh lại nội dung dự án; trường hợp nội dung điều chỉnh phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Quyết định này trước khi phê duyệt điều chỉnh bổ sung dự án và triển khai thực hiện.

### Điều 37. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi tình hình thực hiện Quy định này, định kỳ hàng năm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Quang