

Số: 5198/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy trình chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện ngoài các Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 19 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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;

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

Căn cứ Nghị định số 118/2015/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;

Xét đề nghị của Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư tại Công văn số 598/XTĐT-PTDA ngày 22 tháng 10 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy trình chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện ngoài các Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư theo dõi, đôn đốc các ngành có liên quan trong việc triển khai thực hiện Quy trình. Trong quá trình triển khai thực hiện và thực tiễn phát sinh, nếu có vướng mắc hoặc vấn đề cần điều chỉnh, bỏ

sung, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, điều chỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *ll*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TVTU, TT HĐND (để b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- VP UBND TP: CVP, P.TH, P.KT, P.QLĐTh; P.QLĐTư;
- Lưu: VT, XTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đỗ Kỳ Minh

QUY TRÌNH

Chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện ngoài các Khu công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 01. tháng 11. năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy trình này quy định các bước cơ bản trong quá trình chuẩn bị đầu tư đối với các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước ngoài các Khu Công nghiệp, Khu Công nghệ cao, Khu Công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; các đơn vị thực hiện và thời hạn triển khai thực hiện các bước trong quy trình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các dự án đầu tư của Nhà đầu tư trong nước và nước ngoài không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện ngoài các Khu Công nghiệp, Khu Công nghệ cao, Khu Công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là các dự án đầu tư).

2. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư có nguồn vốn tư nhân thực hiện ngoài các Khu Công nghiệp, Khu Công nghệ cao, Khu Công nghệ thông tin tập trung trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Tuân thủ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành đã được phê duyệt và các quy định liên quan theo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Phát huy trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, đồng thời tăng cường sự phối hợp trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về dự án đầu tư.

3. Việc thực hiện quy trình phải đảm bảo tính công khai, minh bạch, khách quan.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

1. Cơ quan xúc tiến đầu tư là Sở Kế hoạch và Đầu tư đối với dự án có vốn đầu tư trong nước và Ban Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

2. 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.

3. Đề xuất dự án là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của dự án.

Chương II

QUY TRÌNH CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

Điều 5. Quy trình chuẩn bị đầu tư

Quy trình chuẩn bị đầu tư gồm các nội dung cơ bản như sau:

1. Xác định nhu cầu đầu tư.
2. Lựa chọn địa điểm thực hiện dự án.
3. Chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư.
4. Thành lập pháp nhân tại Việt Nam (áp dụng đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài)
5. Lựa chọn nhà đầu tư: theo 03 phương thức gồm, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo Điều 73 Luật đất đai 2013.
6. Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (áp dụng đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài).
7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất/đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Điều 6. Xác định nhu cầu đầu tư

1. Cơ quan xúc tiến đầu tư làm việc với các nhà đầu tư quan tâm đến dự án về mục tiêu, quy mô đầu tư; loại hình đầu tư; vị trí, diện tích dự án ...
2. Trên cơ sở kết quả làm việc, cơ quan xúc tiến đầu tư tiếp nhận văn bản đề xuất dự án từ nhà đầu tư quan tâm.

Điều 7. Lựa chọn địa điểm thực hiện dự án

1. Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề xuất dự án của nhà đầu tư, cơ quan xúc tiến đầu tư có văn bản lấy ý kiến của Sở Xây dựng, Sở

Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, các Sở quản lý chuyên ngành, UBND quận/huyện nơi dự kiến đặt địa điểm thực hiện dự án.

Trường hợp dự án có khả năng ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng thì cơ quan xúc tiến đầu tư có văn bản lấy ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự thành phố và Công an thành phố.

Nội dung lấy ý kiến gồm:

a) Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án (trong trường hợp nhà đầu tư đề xuất địa điểm dự kiến thực hiện dự án cụ thể) hoặc giới thiệu địa điểm dự án theo nhu cầu của nhà đầu tư (trong trường hợp nhà đầu tư chưa xác định địa điểm dự kiến thực hiện dự án).

b) Sự phù hợp của mục tiêu hoạt động của dự án với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị của thành phố.

2. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan xúc tiến đầu tư, các đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị khác có liên quan (nếu cần thiết) xem xét và có văn bản trả lời cho cơ quan xúc tiến đầu tư.

Trường hợp nội dung lấy ý kiến phức tạp thì thời gian có thể kéo dài hơn nhưng không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị góp ý của cơ quan xúc tiến đầu tư.

Trường hợp các đơn vị được lấy ý kiến có ý kiến khác nhau về địa điểm thực hiện dự án, trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản góp ý cơ quan xúc tiến đầu tư có trách nhiệm tổ chức cuộc họp liên ngành bao gồm đại diện Lãnh đạo các sở ngành, UBND cấp quận, huyện nơi dự kiến đặt dự án và nhà đầu tư để thống nhất địa điểm, quy mô lập dự án.

Trường hợp cần tham vấn ý kiến các Bộ quản lý chuyên ngành, trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày phát hành văn bản gửi các Bộ quản lý chuyên ngành mà chưa nhận được văn bản trả lời, đơn vị được lấy ý kiến thông báo bằng văn bản giải thích lý do chậm trễ đồng thời nêu rõ quan điểm về vấn đề được lấy ý kiến gửi về cơ quan xúc tiến đầu tư, làm cơ sở để cơ quan xúc tiến đầu tư tổng hợp, báo cáo UBND thành phố.

3. Khảo sát thực tế địa điểm thực hiện dự án

Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trả lời của các đơn vị, cơ quan xúc tiến đầu tư có văn bản thông báo cho nhà đầu tư và tổ chức khảo sát thực tế địa điểm.

a) Trường hợp nhà đầu tư thống nhất với địa điểm được giới thiệu thì có đề xuất dự án chính thức gửi cơ quan xúc tiến đầu tư.

b) Trường hợp nhà đầu tư không thống nhất với địa điểm được giới thiệu và có văn bản chính thức gửi cơ quan xúc tiến đầu tư, cơ quan xúc tiến đầu tư triển khai lại các công việc quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 8. Chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư

1. Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản đề xuất chính thức của nhà đầu tư, cơ quan xúc tiến đầu tư tổng hợp ý kiến góp ý của các ngành, báo cáo UBND thành phố xem xét cho ý kiến về chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án, phương án lựa chọn nhà đầu tư và xác định đơn vị làm chủ đầu tư tạm thời của dự án thông qua Văn phòng UBND thành phố (đồng thời gửi văn bản này cho Sở Xây dựng).

Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan xúc tiến đầu tư, Văn phòng UBND thành phố có trách nhiệm đưa nội dung báo cáo về dự án tại cuộc họp của UBND thành phố về quy hoạch kiến trúc hoặc cuộc họp của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố gần nhất để xem xét cho ý kiến về văn bản đề xuất của cơ quan xúc tiến đầu tư.

2. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc họp, Văn phòng UBND thành phố thông báo bằng văn bản ý kiến kết luận của lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố hoặc cuộc họp quy hoạch kiến trúc thành phố.

a) Trường hợp Lãnh đạo UBND thành phố thống nhất với địa điểm đầu tư do nhà đầu tư đề xuất: các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, căn cứ các quy định từ Điều 10 đến Điều 16 Quy trình này triển khai các công việc liên quan.

Đối với các dự án có quy mô vốn đầu tư từ 20 triệu USD trở lên và/hoặc tổng diện tích thực hiện dự án trên 10ha, có yếu tố nhạy cảm, phức tạp liên quan đến kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng..., trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của lãnh đạo UBND thành phố, cơ quan xúc tiến đầu tư dự thảo văn bản đề Ban Cán sự Đảng UBND thành phố báo cáo Thường trực/Ban Thường vụ Thành ủy xin ý kiến về chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án.

b) Trường hợp Lãnh đạo UBND không thống nhất với địa điểm do nhà đầu tư đề xuất: trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của lãnh đạo UBND thành phố, cơ quan xúc tiến đầu tư có văn bản thông báo cho nhà đầu tư được biết.

Trường hợp nhà đầu tư muốn tìm kiếm địa điểm khác phù hợp hơn thì việc lựa chọn địa điểm thực hiện dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 của Quy trình này (trừ trường hợp Lãnh đạo UBND thành phố/Ban Thường vụ Thành ủy/Thường trực Thành ủy chủ trương không tiếp tục xúc tiến dự án).

Điều 9. Các phương thức lựa chọn nhà đầu tư

1. Đấu giá quyền sử dụng đất: áp dụng đối với các khu đất đã được giải phóng mặt bằng; Trung tâm Phát triển quỹ đất là đơn vị chủ trì thực hiện các bước tiếp theo.

2. Đấu thầu dự án có sử dụng đất: áp dụng đối với các khu đất chưa được giải phóng mặt bằng; UBND thành phố chỉ định một Ban quản lý dự án thuộc UBND thành phố làm bên mời thầu để chủ trì, thực hiện các bước tiếp theo.

3. Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo Điều 73 Luật Đất đai 2013: thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư 2014 và Luật Đất đai 2013.

Điều 10. Thành lập pháp nhân tại Việt Nam tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất (áp dụng đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài)

Thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thực hiện tại Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2014 và Luật Doanh nghiệp 2014.

Điều 11. Lựa chọn nhà đầu tư theo phương thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp địa điểm dự kiến thực hiện dự án đã nằm trong danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất được UBND thành phố phê duyệt.

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 của dự án trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của lãnh đạo UBND thành phố về chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án.

Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 của dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định và báo cáo UBND thành phố xem xét ban hành Quyết định quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 của dự án trong vòng 07 ngày làm việc.

b) Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 của dự án, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chủ trì lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, thẩm định.

c) Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND thành phố xem xét phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày làm việc.

d) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Trung tâm Phát triển quỹ đất chuẩn bị hồ sơ của các khu đất đấu giá, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND thành phố xem xét ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày làm việc.

đ) Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài chính hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác định giá khởi điểm của khu đất đấu giá, báo cáo Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố xem xét.

Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản của Sở Tài chính hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố thẩm định giá khởi điểm của khu đất đấu giá và trình UBND thành phố xem xét phê duyệt trong vòng 07 ngày làm việc.

Tùy thuộc vào giá đất theo Bảng giá đất trên địa bàn thành phố, trường hợp khu đất có trị giá dưới 30 tỷ đồng thì Sở Tài chính chủ trì xác định giá khởi điểm, trường hợp khu đất có trị giá trên 30 tỷ đồng thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá khởi điểm.

e) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt Quyết định giá đất khởi điểm đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và triển khai các thủ tục đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp địa điểm dự án chưa có trong danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của lãnh đạo UBND thành phố về chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị:

- UBND quận/huyện nơi có dự án bổ sung địa điểm thực hiện dự án vào kế hoạch sử dụng đất, trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND quận/huyện có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố bổ sung danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của UBND quận/huyện nơi có dự án/ Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND thành phố xem xét phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố tại cuộc họp Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố gần nhất.

c) Sau khi UBND thành phố phê duyệt Quyết định bổ sung danh mục, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền triển khai thực hiện các thủ tục như quy định tại Khoản 1 Điều 11 Quy trình này.

Điều 12. Lựa chọn nhà đầu tư theo phương thức đấu thầu dự án có sử dụng đất.

1. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của lãnh đạo UBND thành phố về chủ trương cho phép nghiên cứu đầu tư dự án, đơn vị được lựa chọn xác định làm chủ đầu tư tạm thời của dự án (sau đây gọi là Bên mời thầu) lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 hoặc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1:2.000 (nếu có) tùy theo tính chất, quy mô, trình Sở Xây dựng thẩm định.

Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 hoặc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1:2.000 của Bên mời thầu, Sở Xây dựng thẩm định, báo cáo trình UBND thành phố xem xét phê duyệt trong vòng 10 ngày làm việc.

2. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 hoặc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1:2.000, Bên mời thầu có văn bản đề nghị UBND quận/huyện nơi dự án đặt địa điểm rà soát quy hoạch, đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm.

Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Bên mời thầu, UBND quận/huyện có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.

Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của UBND quận/huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND thành phố xem xét trình Hội đồng nhân dân (HĐND) thành phố thông qua Nghị quyết phê duyệt các công trình, dự án cần thu hồi đất và danh mục dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tại kỳ họp gần nhất. Trường hợp dự án thuộc danh mục dự án trọng điểm, động lực thì UBND thành phố báo cáo Thường trực HĐND thành phố tổ chức lấy ý kiến trực tiếp của đại biểu HĐND thành phố.

3. Trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 hoặc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1:2.000, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường phối hợp với các đơn vị liên quan triển khai công tác đo đạc khu đất, kiểm đếm và lập dự toán kinh phí giải phóng mặt bằng dự án, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định trong vòng 15 ngày làm việc.

4. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày HĐND thành phố phê duyệt các công trình, dự án cần thu hồi đất và danh mục dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, UBND quận/huyện nơi đặt dự án có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc bổ sung kế hoạch sử dụng đất.

Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của UBND quận/huyện, Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định trình UBND thành phố xem xét phê duyệt kế hoạch sử dụng đất trong vòng 07 ngày làm việc.

a) Trường hợp đất thuộc sở hữu của cá nhân, hộ gia đình, trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày kế hoạch sử dụng đất được UBND thành phố phê duyệt, UBND quận/huyện nơi đặt dự án ra quyết định thu hồi đất.

b) Trường hợp đất thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế thì trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày kế hoạch sử dụng đất được UBND thành phố phê duyệt, Bên mời thầu có văn bản trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét. Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Bên mời thầu, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản báo cáo UBND thành phố để xem xét, ban hành quyết định thu hồi đất trong vòng 05 ngày làm việc.

5. Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ khi HĐND thành phố ban hành Nghị quyết về kế hoạch sử dụng đất hằng năm, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất hằng năm (hoặc phê duyệt bổ sung) trong vòng 10 ngày làm việc.

6. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất hằng năm (hoặc phê duyệt bổ sung), Bên mời thầu báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định về việc bổ sung kinh phí thực hiện đấu thầu dự án.

Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Bên mời thầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND thành phố xem xét, phê duyệt việc bổ sung kinh phí thực hiện đấu thầu dự án trong vòng 07 ngày làm việc.

7. Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày được phê duyệt bổ sung kinh phí thực hiện đấu thầu dự án, Bên mời thầu phối hợp với Hội đồng bồi thường và các đơn vị liên quan lập Phương án tái định cư.

Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản báo cáo về phương án tái định cư của Hội đồng bồi thường, UBND thành phố xem xét và phê duyệt.

8. Trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt phương án tái định cư, Bên mời thầu thuê đơn vị tư vấn đề xác định sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (m1), tổng hợp chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (m2), làm căn cứ lập hồ sơ mời sơ tuyển.

Trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ mời sơ tuyển do Bên mời thầu trình, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển trong vòng 10 ngày làm việc.

Bên mời thầu tổ chức phát hành hồ sơ mời sơ tuyển theo quy định; tiến hành đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trong vòng 25 ngày làm việc. Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND thành phố phê duyệt kết quả trúng sơ tuyển trong vòng 10 ngày làm việc.

9. Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày UBND thành phố phê duyệt kết quả sơ tuyển, Bên mời thầu tổng hợp các nội dung về danh sách nhà đầu tư trúng sơ tuyển, đề xuất giá trị m3 (Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu theo quy định); tổng hợp các giá trị: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (m2), sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (m1) để tiến hành lập kế hoạch và hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư (hồ sơ yêu cầu trong trường hợp chỉ định nhà đầu tư khi chỉ có 01 nhà đầu tư trúng thầu sơ tuyển); gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trong vòng 25 ngày làm việc. Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND thành phố xem xét, phê duyệt trong vòng 10 ngày làm việc.

10. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và Thông tư

16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Điều 13. Lựa chọn nhà đầu tư theo phương thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo Điều 73 Luật đất đai 2013

Sau khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư của UBND thành phố theo quy định của Luật Đầu tư 2014, nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

1. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thuộc quyền sử dụng của cá nhân, tổ chức có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Nhà đầu tư có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố có văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp với việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh.

2. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nhà đầu tư được phép thỏa thuận mua tài sản gắn liền với đất của người đang sử dụng đất, Nhà nước thực hiện thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho chủ đầu tư thuê đất để thực hiện dự án. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất phải thể hiện rõ người bán tài sản tự nguyện trả lại đất để Nhà nước thu hồi đất và cho người mua tài sản thuê đất.

3. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích hoặc có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai 2013.

Nhà đầu tư gửi văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thu hồi đất để cho chủ đầu tư thuê.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện như quy định về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Nhà đầu tư có trách nhiệm ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

Điều 14. Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương của Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ

Trên cơ sở ý kiến kết luận về việc thống nhất địa điểm thực hiện dự án, chủ trương xúc tiến dự án, UBND thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan tổ chức thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật và hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ dự án đầu tư trình xin quyết định chủ trương của Quốc hội hoặc Thủ tướng Chính phủ.

Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội và Chính phủ, hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư được quy định tại các Điều 30, 31, 34, 35 Luật Đầu tư 2014.

Điều 15. Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (áp dụng đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài)

Trên cơ sở kết quả đấu giá quyền sử dụng đất/đấu thầu dự án có sử dụng đất, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2014 và Luật Doanh nghiệp 2014.

Điều 16. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất/đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất/đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các quận, huyện có trách nhiệm thi hành nghiêm túc các nội dung của Quy trình này; chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thành phố về hiệu quả giải quyết công việc.

Điều 18. Điều khoản thi hành

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy trình này, nếu có khó khăn, vướng mắc, hoặc có phát sinh các vấn đề mới, các Sở, Ban, ngành, Chủ tịch UBND các quận, huyện kịp thời phản ánh về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Kỳ Minh