

Số: 2434 /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 01 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án
đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 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; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất,

Căn cứ Nghị quyết số 51/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 của HĐND tỉnh về một số nhiệm vụ, giải pháp trong công tác khai thác và phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 52/TTr-SXD ngày 15/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; bao gồm các dự án: Nhà ở, khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, khu đô thị mới.

Điều 2: Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn và phối hợp với các Sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan trong việc triển khai thực hiện Quy định kèm theo Quyết định này.

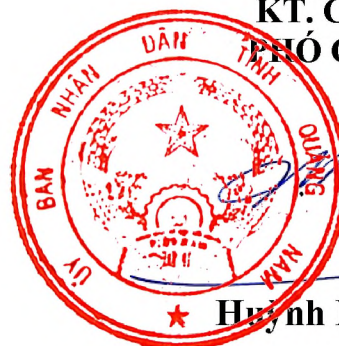
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, HĐND tỉnh (Báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KGVX, KTTH, TH, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huyñh Khánh Toàn

QUY ĐỊNH

Hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2434/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của
UBND tỉnh)*

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

a) Quy định này hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư và quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, bao gồm các dự án: Nhà ở, khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, khu đô thị mới.

b) 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.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia vào hoạt động quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và môi trường trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đối với dự án đầu tư xây dựng các dự án nhà ở.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

2. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.

3. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm: Nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư)* 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 trong Quy định này, 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.

5. *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.

6. *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 thực hiện đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

7. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực, loại đô thị được cơ quan thẩm quyền cho phép:*

Là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mà chủ đầu tư phải thực hiện việc xây dựng nhà ở tại các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, theo quy định trong đồ án quy hoạch và trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư. Các khu vực còn lại (Ngoài khu vực bắt buộc chủ đầu tư xây dựng nhà ở) chủ đầu tư được phép *chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*.

Điều 3. Cơ quan đầu mối hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tham mưu UBND tỉnh thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; hướng dẫn tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục đầu tư, quản lý dự án đầu tư, quản lý chất lượng công trình, xây dựng nhà ở, hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản.

2. Cơ quan chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

a) Sở Xây dựng làm Bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất theo quy mô diện tích tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn được UBND tỉnh quy định và các dự án có ranh giới nằm trên 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên; các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

b) UBND cấp huyện làm Bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất được UBND tỉnh phân cấp (Trừ các dự án điểm a khoản này).

Điều 4. Một số nguyên tắc chung về đầu tư và quản lý dự án đầu tư

1. Tên gọi được thống nhất là dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định

tại khoản 1 Điều 80 Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

2. Tuân thủ quy hoạch xây dựng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt và các quy định khác liên quan theo pháp luật hiện hành.

3. Các dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu, chỉ định trực tiếp để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo các pháp luật về đất đai, đấu giá, đấu thầu, nhà ở.

4. Thực hiện công tác quản lý dự án thông qua chấp thuận (quyết định) chủ trương đầu tư; quy hoạch xây dựng; cấp phép xây dựng; quản lý thi công xây dựng công trình; quản lý việc sử dụng tài nguyên, đất đai, tác động môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành; các điều khoản có liên quan trong hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu và Hợp đồng được ký kết sau khi nhà đầu tư được lựa chọn.

5. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội và nhà ở (nếu có); phải kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo *tỉ lệ % đất ở* trong loại dự án quy định tại khoản 7 Điều 2 Quy định này. Đối với phần đất ở còn lại, chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

a) UBND tỉnh quy định chung các *khu vực, loại đô thị, tỉ lệ đất ở* mà chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở trong nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư; trong quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch và thiết kế đô thị (nếu có) hoặc cho từng dự án cụ thể.

b) Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu UBND tỉnh quy định nội dung này.

7. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại 3 trở lên phải bố trí 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

8. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu có sự điều chỉnh, thay đổi một nội dung nào của văn bản chấp thuận (quyết định) chủ trương đầu tư; thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện các thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định; thực hiện thủ tục điều chỉnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (nếu có).

9. Người dân tự xây nhà ở trong dự án phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

10. UBND tỉnh thống nhất quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về: Nhà ở, đô thị, đất đai, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản, môi trường, đấu thầu,.... UBND tỉnh giao:

a) Sở Xây dựng chủ trì thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; xác định chi phí và giá bán đối với các dự án nhà ở xã hội; là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, chủ trì thẩm định dự toán phục vụ tính giá mức thu tiền sử dụng đất đối với các dự án phải tính giá thu tiền sử dụng đất; thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng công trình.

b) Sở quản lý công trình chuyên ngành thực hiện chức năng, nhiệm vụ của ngành đối với dự án thuộc lĩnh vực liên quan; là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (nếu có) tham gia phối hợp với Sở Xây dựng trong công tác thẩm định dự toán phục vụ tính giá mức thu tiền sử dụng đất.

Điều 5. Trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Lập, thẩm định danh mục dự án đủ điều kiện tổ chức lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Trong đó, bao gồm thủ tục (Kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chấp thuận chủ trương đầu tư) được quy định tại Điều 6 Quy định này.

2. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án (Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, chỉ định trực tiếp chủ đầu tư).

3. Chấp thuận chủ trương đầu tư (Đối với dự án chỉ định trực tiếp chủ đầu tư).

4. Cam kết tiến độ và ký quỹ thực hiện dự án.

5. Lập, thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 tại khoản 1 Điều này).

6. Lập, thẩm định thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư, phê duyệt dự án; thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán theo quy định của pháp luật về xây dựng.

7. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy; báo cáo đánh giá tác động môi trường; cam kết bảo vệ môi trường; thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật liên quan.

8. Thu hồi đất; phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Giao đất, cho thuê đất.

10. Cấp giấy phép xây dựng; quản lý chất lượng công trình xây dựng.

11. Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở. Thông báo của Sở Xây dựng về công trình đủ điều kiện cho chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản theo tiến độ dự án.

12. Bàn giao kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) cho địa phương quản lý.

13. Quyết toán dự án hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở (nếu có).

14. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất (nếu có) cho chủ đầu tư.

15. Bảo hành chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, căn cứ tính chất, quy mô và điều kiện cụ thể của dự án, cơ quan đầu mối chủ trì giải quyết thủ tục hồ sơ chịu trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư không thực hiện một số thủ tục hoặc thực hiện đồng thời một số thủ tục nêu trên.

Điều 6. Danh mục kế hoạch phát triển nhà ở và Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đủ điều kiện tổ chức lựa chọn chủ đầu tư

1. Danh mục dự án trong kế hoạch phát triển nhà ở.

a) Trước ngày 30/10 hàng năm; UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai căn cứ vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt; báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch thời gian qua (Bao gồm cả năm kế hoạch), những điều chỉnh, bổ sung (nếu có) gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch (nếu có).

b) Theo nhu cầu phát triển đô thị, đầu tư xây dựng nhà ở của địa phương; hàng quý UBND cấp huyện lựa chọn các dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm; trình Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất đưa các dự án vào lập thủ tục tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện.

2. Lập, thẩm định danh mục dự án đủ điều kiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

Cơ sở lập danh mục dự án đủ điều kiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Kế hoạch sử dụng đất, danh mục các dự án cần thu hồi đất: Hàng năm UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, đề xuất danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phân bổ, phê duyệt; đăng ký danh mục chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất để trình cấp thẩm quyền (Thủ tướng Chính phủ hoặc HĐND tỉnh) cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 62 Luật Đất đai; đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt.

b) Quy hoạch xây dựng, cơ sở lập danh mục dự án:

- Đối với các khu vực thuộc đô thị loại IV trở lên, căn cứ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có). Trường hợp khu vực chưa có các loại quy hoạch xây dựng này; căn cứ trên quy hoạch chung đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để thực hiện.

- Đối với các khu vực thuộc đô thị loại V và khu vực nông thôn; căn cứ theo quy hoạch chung, quy hoạch nông thôn mới được duyệt.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với địa phương (nơi có dự án), tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt các thông số kỹ thuật dự án, chỉ tiêu quy hoạch đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng tại điểm này.

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Trên cơ sở thông tin danh mục dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch xây dựng; thông số kỹ thuật dự án, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt; Sở Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Trình tự, thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại quy định tại Điều 4, Điều 5 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, tham mưu UBND tỉnh về các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 7. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư

1. Điều kiện để được đăng ký làm chủ đầu tư:

Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở; Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

a) Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai.

b) Điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai.

c) Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai.

3. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

a) Các trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

- Các dự án sử dụng khu đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Trong trường hợp Nhà nước chưa có điều kiện bố trí ngân sách lập quy hoạch chi tiết, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định bắt buộc phải đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án tại khoản 2 Điều này, thì phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

b) Việc tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thực hiện theo Quy định hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành.

4. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

a) Trình tự thực hiện như sau:

- Công bố thông tin dự án:

+ Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 56 Luật Nhà ở và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

+ Định kỳ hàng quý hoặc khi quy hoạch chi tiết dự án nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập danh mục dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Nhà ở báo cáo UBND tỉnh để làm cơ sở công bố công khai danh mục nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và của Sở Xây dựng để các nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham dự.

+ Nội dung thông tin công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Nhà ở và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, bao gồm: Diện tích đất, địa điểm dự án và các thông tin cơ bản của dự án nhà ở xã hội.

+ Thời gian công bố thông tin dự án: 30 ngày.

- Sau thời hạn công bố thông tin theo quy định nêu trên, căn cứ số lượng nhà đầu tư đăng ký tham dự, việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu trong trường hợp có 02 nhà đầu tư trở lên có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư, đủ điều kiện theo khoản 1 Điều này tham gia.

Sở Xây dựng chủ trì tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo Quy định hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành.

- Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư, đủ điều kiện theo quy định theo khoản 1 Điều này, thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án theo quy định.

5. Chỉ định trực tiếp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư:

a) Chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (Điều 8 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Điều 57 Luật Nhà ở):

- Các trường hợp được chỉ định trực tiếp làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở và trường

hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đủ điều kiện và có văn bản đăng ký tham gia theo khoản 4 Điều này sau thời hạn công bố thông tin.

- Sở Xây dựng hướng dẫn thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia theo quy định.

b) Chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư (Điều 38 Luật Nhà ở và Điều 27 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP):

- Trường hợp được chỉ định trực tiếp làm chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Sở Xây dựng hướng dẫn thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia theo quy định.

Điều 8. Bảo đảm thực hiện dự án, chuyển nhượng và giãn tiến độ thực hiện dự án

1. Bảo đảm thực hiện dự án:

Việc bảo đảm thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP:

a) Nhà đầu tư phải ký quỹ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trừ các trường hợp: Trúng đấu giá quyền sử dụng đất; trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng; nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại văn bản quyết định (chấp thuận) chủ trương đầu tư; được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.

b) Việc ký cam kết tiến độ, ký quỹ thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại Chương III Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh ban hành quy định hướng dẫn và quản lý hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Chuyển nhượng dự án đầu tư:

a) Nguyên tắc; điều kiện; thẩm quyền cho phép; thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án được quy định tại Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản và Mục 5 Chương II Nghị định số 76/2015/NĐ-CP;

b) Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối thẩm định, tham mưu UBND tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đối với dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở.

3. Giãn tiến độ đầu tư đối với dự án nhà ở:

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đề xuất bằng văn bản đến Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, UBND cấp huyện theo phân cấp để được hướng dẫn thủ tục và thụ lý giải quyết khi giãn tiến độ thực hiện đầu tư, tiến độ xây dựng và đưa công trình vào sử dụng.

b) Nội dung đề xuất giãn tiến độ:

- Báo cáo tình hình hoạt động của dự án; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- Giải trình lý do và thời hạn giãn tiến độ thực hiện dự án.
- Kế hoạch và Cam kết của chủ đầu tư về việc tiếp tục thực hiện dự án.

c) Thời gian giãn tiến độ đầu tư không quá 24 tháng. Trường hợp bất khả kháng thì thời gian khắc phục hậu quả bất khả kháng không tính vào thời gian giãn tiến độ đầu tư.

d) UBND tỉnh quyết định giãn tiến độ đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Điều 9. Lập dự án đầu tư, thiết kế công trình, cấp giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình

1. Lập dự án, thiết cơ sở của dự án đầu tư xây dựng:

a) Căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, kết quả lựa chọn chủ đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng. Nội dung dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án và phù hợp với quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Xây dựng.

b) Thẩm quyền thẩm định dự án, thiết cơ sở của dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý chuyên ngành chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng (trừ phần thiết kế công nghệ) đối với các dự án nhóm A;

- Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo phân cấp, ủy quyền quản lý) chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng (trừ phần thiết kế công nghệ) đối với các dự án nhóm B, nhóm C.

c) Thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng:

- Thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 60 Luật Xây dựng.

- Nội dung chủ yếu của quyết định dự án đầu tư, thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở:

a) Chủ đầu tư tổ chức lập thiết kế, dự toán đáp ứng các yêu cầu và nội dung theo quy định tại Điều 79, Điều 80 Luật Xây dựng.

b) Thẩm quyền thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng công trình. Xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định mức thu tiền sử dụng đất.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý chuyên ngành chủ

trì thẩm định thiết kế, dự toán (nếu có) triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I (trừ công trình nhà ở có quy mô dưới 25 tầng, chiều cao không quá 75m);

- Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo phân cấp, ủy quyền quản lý) chủ trì thẩm định thiết kế, dự toán (nếu có) triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình nhà ở có quy mô dưới 25 tầng chiều cao dưới 75m; công trình từ cấp III trở lên được đầu tư trên địa bàn.

- Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế, dự toán phần công nghệ (nếu có).

- Xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định mức thu tiền sử dụng đất:

Việc kiểm tra, xác định chi phí đầu tư phần xây dựng, làm cơ sở xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở dưới hình thức đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà ở (nếu có) được thực hiện theo quy trình xác định mức thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 và quy định hiện hành của pháp luật.

3. Cấp giấy phép xây dựng:

a) Những công trình phải có giấy phép xây dựng và được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng; khoản 2 Điều 31 Luật Quảng cáo.

b) Việc cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng và Mục 4 Chương III Nghị định số 59/2015/NĐ-CP và quy định hiện hành của pháp luật.

4. Quản lý chất lượng công trình:

a) Thực hiện quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP. Trong đó:

- Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật, chất lượng toàn bộ dự án, từng hạng mục công trình. Bộ máy quản lý kỹ thuật, chất lượng phải đảm bảo yêu cầu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ theo quy định hiện hành; thiết lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục quản lý dự án, quản lý chất lượng phục vụ cho nghiệm thu hạng mục, nghiệm thu tổng thể của dự án theo quy định.

- Kịp thời phát hiện và kiến nghị giải quyết những vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo kỹ thuật, chất lượng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, của từng công trình và toàn bộ dự án.

- Thực hiện các nội dung yêu cầu về quản lý chất lượng chuyên ngành của các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

b) UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai hoặc các cơ

quan được giao tiếp nhận, quản lý, khai thác vận hành các công trình, hạng mục công trình trong dự án có trách nhiệm cử cán bộ tham gia trong Đoàn kiểm tra công tác nghiệm thu do Sở Xây dựng (Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai theo phân cấp, ủy quyền) tổ chức, để thực hiện chức năng giám sát việc quản lý chất lượng theo tiến độ và khi dự án hoàn thành thi công xây dựng công trình.

Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi đã được cơ quan thẩm quyền tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

c) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm trong quản lý chất lượng công trình xây dựng.

d) Công trình xây dựng đã được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng nhưng đang trong thời hạn bảo hành, đơn vị nhận bàn giao phải có báo cáo định kỳ 06 tháng và 01 năm về chất lượng các công trình xây dựng theo quy định gửi Sở Xây dựng và Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành liên quan.

e) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý công trình 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. Chủ đầu tư phải gửi báo cáo Sở Xây dựng về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý theo định kỳ 06 tháng, 01 năm theo quy định.

5. Kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng:

a) Công tác quyết toán dự án hoàn thành: Sau khi công trình hoàn thành chủ đầu tư thuê đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo cho Sở Tài chính xem xét, trước khi thực hiện thẩm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo thẩm quyền.

b) Bàn giao công trình:

- Sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, thiết lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ bảo trì, bảo hành công trình; hồ sơ quyết toán, báo cáo kiểm toán độc lập và quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành trong thủ tục bàn giao công trình để đơn vị tiếp nhận công trình ghi tăng và quản lý tài sản theo quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục bàn giao khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở cho đơn vị được giao quản lý theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn công công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Trong thời gian chủ đầu tư chưa bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị trực tiếp quản lý vận hành thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình; đảm bảo an ninh, an toàn và thực hiện

các dịch vụ thiết yếu cho các hộ dân đến cư trú.

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong, sau khi kết thúc dự án, hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, chủ đầu tư bàn giao lại cho cơ quan tiếp nhận (hoặc chính quyền địa phương) và các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành theo dự án được chấp thuận và các quy định về chuyển giao công trình.

- Đối với các dự án, công trình do chủ đầu tư quản lý, khai thác sử dụng theo dự án được phê duyệt, sau khi nghiệm thu chủ đầu tư tự tổ chức quản lý, vận hành theo quy định.

c) UBND tỉnh ban hành quy trình bàn giao, quản lý vận hành sau đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

d) Bảo hành, bảo trì công trình:

- Các công trình xây dựng thực hiện việc bảo hành theo Luật Xây dựng; công trình xây dựng là nhà ở thực hiện việc bảo hành theo Luật Nhà ở. Chủ đầu tư phải xây dựng quy trình về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc. Chủ sở hữu và người sử dụng, quản lý vận hành công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình. Việc bảo trì, bảo hành công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao quản lý: Chủ 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.

- Chi phí bảo hành công trình được xác định trong quá trình lập thủ tục xác định giá đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai của chủ đầu tư.

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

- Ngoài các quy định nêu trên, các nội dung liên quan khác thực hiện theo quy định của pháp luật về: Nhà ở, đô thị, đất đai, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Điều 10. Bảo vệ môi trường

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

a) Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường: Đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (báo cáo ĐTM) theo quy định tại khoản 1

Điều 12 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP. Việc đánh giá tác động môi trường phải thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án thuộc đối tượng phải thực hiện báo cáo ĐTM có trách nhiệm tự thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn thực hiện đánh giá tác động môi trường và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện đánh giá tác động môi trường và các thông tin, số liệu được sử dụng trong báo cáo ĐTM.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện; tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt báo cáo ĐTM theo thẩm quyền.

2. Thực hiện quản lý chất lượng về môi trường các dự án:

UBND cấp huyện thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về môi trường, chất lượng môi trường của các dự án trên địa bàn theo các quy định của pháp luật về môi trường; thường xuyên kiểm tra, xử lý, hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý những trường hợp vi phạm về môi trường; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác quản lý môi trường trên địa bàn.

3. Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường:

a) Đối tượng phải đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường/UBND cấp huyện/UBND cấp xã hướng dẫn và tổ chức thực hiện việc cấp giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường cho chủ dự án.

4. Kiểm tra, xác nhận các công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án:

Chủ đầu tư dự án của các đối tượng quy định tại cột 4 Phụ lục II Nghị định số 18/2015/ NĐ-CP phải lập hồ sơ báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành dự án và gửi cơ quan phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường để được kiểm tra, xác nhận hoàn thành trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức theo quy định tại khoản 6 Điều 16 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP.

Điều 11. Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Những trường hợp nhà nước ra quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện các dự án trong lĩnh vực phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

a) Việc ban hành quyết định thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được thực hiện theo quy định tại Điều 62 và Điều 63 Luật Đất đai.

b) Định kỳ vào tháng 6 và tháng 11 hàng năm, UBND cấp huyện căn cứ vào Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt, phối hợp với các đơn vị có liên quan lập danh mục các dự án (đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có)

hoặc dự án đã có văn bản xác định sự cần thiết đầu tư, nguồn vốn thực hiện của cấp có thẩm quyền) phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai hoặc dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh, làm căn cứ lập danh mục dự án có sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét phê duyệt danh mục các dự án phải thu hồi đất; phê duyệt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng với quy mô quy định theo thẩm quyền. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa và đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ có quy mô phê duyệt thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Thẩm quyền thu hồi đất:

Thẩm quyền thu hồi đất thực hiện theo khoản 1, khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai.

b) UBND cấp huyện ra thông báo thu hồi đất theo Điều 67 Luật Đất đai; Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 9 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất hoặc báo cáo UBND cấp huyện trình UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền.

d) Việc quản lý quỹ đất sau khi đã thu hồi thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai.

e) Việc ban hành quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai.

4. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Trình tự, thủ tục về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Thời gian giải phóng mặt bằng tính từ ngày có thông báo thu hồi đất đến ngày UBND cấp huyện có văn bản xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng để làm thủ tục giao đất, cho thuê đất:

- Đối với dự án thu hồi chỉ có đất nông nghiệp: Thời gian không quá 09 tháng.

- Đối với dự án có thu hồi đất phi nông nghiệp: Thời gian không quá 12 tháng; trường hợp phải bố trí tái định cư thì thời gian không quá 18 tháng.

c) Chủ đầu tư căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án, thời gian thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận đầu tư dự án, phối hợp với UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi lập kế hoạch tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng.

d) Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương nơi có dự án trong công tác quản lý hiện trạng.

5. Xác định giá đất:

Trình tự, thủ tục, phương pháp xác định giá đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Nghị định 45/2014/NĐ-CP, Nghị định 46/2014/NĐ-CP; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định hiện hành tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

6. Thu, nộp tiền sử dụng đất:

a) Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 01/7/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

b) 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 12. Vốn chủ sở hữu và vốn huy động để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư: Vốn chủ sở hữu tối thiểu của chủ đầu tư quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 12 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP và Điều 33 Luật Đầu tư.

2. Huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại:

Thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Các hình thức ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

c) Việc huy động vốn tại khoản này phải tuân thủ các quy định, điều kiện tại khoản 2 và khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

d) Hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn: Gồm các hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

e) Huy động vốn theo hình thức ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

- Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Gồm các hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội:

Thực hiện theo quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở và Điều 10 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở.

b) Hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Gồm các hồ sơ quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở.

4. Huy động vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư:

Việc huy động vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Nhà ở và Điều 29 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 13. Thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

1. Nguyên tắc xây dựng giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội:

Việc xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

2. Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

Thực hiện theo quy định tại Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:

a) UBND tỉnh giao Sở Xây dựng thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh.

b) Căn cứ nguyên tắc và phương pháp xác định giá quy định tại Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư xây dựng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng để trình Sở Xây dựng thẩm định.

Điều 14. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải,...; trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở.

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

d) Các lô đất được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (nếu có) trong dự án được quy định: (i) hoặc trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, (ii) hoặc trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (đối với từng dự án cụ thể), (iii) hoặc trong quy định chung của UBND tỉnh (Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định chung, nếu có).

3. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, chủ đầu tư phải thực hiện đúng quy định tại Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trường hợp đặc biệt, đối với một số dự án có quy mô lớn, chia theo giai đoạn đầu tư thì báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, thống nhất theo Công văn số 1640-CV/TU ngày 12/11/2018 của Tỉnh ủy Quảng Nam.

Điều 15. Xử lý chuyển tiếp

1. Xử lý chuyển tiếp về lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quản lý nhà ở, giao dịch về nhà ở, phát triển và quản lý nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 80, Điều 81, Điều 82 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Điều 32 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

2. Trường hợp hồ sơ thiết kế cơ sở đã trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ý kiến, thiết kế xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm tra trước ngày 05/8/2015 thì tiếp tục thực hiện theo Luật Xây dựng. Trường hợp phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án, điều chỉnh thiết kế sau ngày 05/8/2015 thì thực hiện theo Quy định này.

3. Trường hợp dự án đã được lựa chọn nhà đầu tư, chưa trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án đầu tư, thiết kế cơ sở thì việc triển khai lập, thẩm định, trình phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án đầu tư, thiết kế cơ sở và các thủ tục tiếp theo thực hiện theo Quy định này.

4. Đối với các dự án đã thực hiện ký quỹ theo các quy định của tỉnh trước khi Nghị định số 118/2015/NĐ-CP có hiệu lực và mức ký quỹ khác so với Quy định của Nghị định số 118/2015/NĐ-CP và dự án có điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi các điều kiện ký quỹ thì cơ quan ký Bản cam kết thực hiện dự án đầu tư và nhà đầu tư thỏa thuận điều chỉnh việc ký quỹ theo quy định pháp luật hiện hành và quy định của UBND tỉnh.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư:

a) Chủ đầu tư có dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam sẽ được đảm bảo các quyền về chủ đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản; quyền tiếp cận và sử dụng đất đai, tài nguyên; quyền tiếp cận các văn bản quy phạm pháp luật, các chính sách chung của nhà nước, của địa phương liên quan đến hoạt động đầu tư.

b) Chủ đầu tư có nghĩa vụ tuân thủ theo các quy định của pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản, về đầu tư theo đúng nội dung quyết định (chấp thuận) chủ trương đầu tư; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và thuế liên quan.

c) Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án đầu tư; triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật, đúng nội dung và tiến độ đã đăng ký; thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án theo quy định; báo cáo về hoạt động đầu tư theo quy định hiện hành; cung cấp các văn bản, tài liệu liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và các giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Định kỳ hàng tháng và hàng Quý, phối hợp cung cấp thông tin xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP cho Sở Xây dựng (qua mạng điện tử hoặc văn bản) để tổng hợp và lưu trữ, báo cáo.

2. Trách nhiệm chung của các cơ quan nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính:

a) Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm xây dựng quy trình và các thủ tục nội bộ bao gồm trình tự giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng từ khâu tiếp nhận, xử lý hồ sơ cho đến khi trả kết quả cho nhà đầu tư, thống nhất với cơ quan đầu mối bảo đảm thực hiện đúng thời hạn quy định tại văn bản này và niêm yết công khai tại Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh.

c) Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các địa phương căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm phân công nội bộ, tổ chức thực hiện nghiêm túc các nội dung của Quy định này và các quy định hiện hành của pháp luật và UBND tỉnh.

3. Trách nhiệm cụ thể của UBND tỉnh, các Sở, Ban, ngành và địa phương:

Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và Chủ tịch UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nhiệm vụ chung của các cơ quan nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính và các nhiệm vụ cụ thể như sau:

a) UBND tỉnh Quảng Nam:

- Phê duyệt và điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, 5 năm, triển khai Chương trình phát triển nhà ở theo quy định.

- Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc lĩnh vực xây dựng nhà ở cần lựa chọn nhà đầu tư trong Kế hoạch phát triển nhà ở.

- Phê duyệt chủ trương đầu tư đối với các dự án thuộc thẩm quyền.

b) Sở Xây dựng:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; hoạt động xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư, thiết kế kỹ thuật dự toán; quản lý chất lượng công trình xây dựng theo phân cấp.

- Phối hợp với UBND cấp huyện đề xuất quy hoạch các khu vực phát triển đô thị làm cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đầu tư xây dựng nhà ở hàng năm, 5 năm.

- Hướng dẫn tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng các dự án; có ý kiến về quy hoạch khi UBND cấp huyện lấy ý kiến làm cơ sở để UBND cấp huyện phê duyệt quy hoạch theo phân cấp.

- Công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm dự án đầu tư nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư) trong Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Xây dựng, đáp ứng thông tin theo quy định của pháp luật nhà ở, làm cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư cần lựa chọn chủ đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành, địa phương tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật đấu thầu theo quy mô được UBND tỉnh quy định.

- Hướng dẫn các địa phương tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy mô được UBND tỉnh phân cấp.

- Phối hợp với các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện liên quan thực hiện công tác quản lý và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt; quản lý chất lượng công

trình xây dựng, trật tự xây dựng theo phân cấp; bàn giao và bảo hành, bảo trì công trình; tổ chức kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng; xử lý vi phạm theo thẩm quyền, hoặc đề xuất xử lý theo quy định.

- Chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế kỹ thuật (trường hợp thiết kế ba bước), thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp thiết kế hai bước) theo phân cấp.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện liên quan thẩm tra hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh, chấp thuận và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị; chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị; theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện Cam kết và ký quỹ; giãn tiến độ đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị.

- Công bố công khai thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, huy động vốn theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu và các thông tin quy định tại Điều 79 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn của các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị; chủ trì thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Đánh giá sơ bộ để khẳng định sự phù hợp giữa quy mô với tổng mức đầu tư của dự án (trên cơ sở suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành).

- Là cơ quan đầu mối tổng hợp thông tin xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP.

c) Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án trong địa bàn Khu Kinh tế mở Chu Lai theo phân cấp.

- Hướng dẫn, tham mưu tổ chức thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường và thủ tục kiểm tra, xác nhận các công trình bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của dự án đầu tư trong địa bàn Khu Kinh tế mở Chu Lai.

- Chủ trì công khai quy trình, hướng dẫn thủ tục ký quỹ đầu tư; thực hiện nhận nộp tiền ký quỹ.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn bằng văn bản về các thủ tục hành chính cần thực hiện để triển khai dự án trong Khu Kinh tế Chu Lai sau khi được phê duyệt chủ trương đầu tư.

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện thẩm tra hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư (trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị); chuyển nhượng dự án (trừ dự án đầu tư xây

dựng nhà ở, dự án khu đô thị); phối hợp thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng.

- Thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại do Sở Xây dựng và UBND cấp huyện theo phân cấp đề nghị triển khai đăng tải thông tin đấu thầu theo quy định.

- Thẩm định nguồn vốn đầu tư của nhà nước, tham gia thực hiện dự án theo thẩm quyền các dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư; tham gia ý kiến về các vấn đề thuộc chức năng, thẩm quyền theo yêu cầu của Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện.

- Đầu mối tổng hợp, thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh (trừ hình thức chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với dự án nhà ở thương mại và chỉ định chủ đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư theo pháp luật về nhà ở).

- Lập, hướng dẫn thực hiện quy trình, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Thực hiện các công việc khác theo ủy quyền của UBND tỉnh.

- Định kỳ 06 tháng, phối hợp cung cấp thông tin xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP cho Sở Xây dựng (qua mạng điện tử hoặc văn bản) để tổng hợp và lưu trữ, báo cáo.

e) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Lập phương án giá đất cụ thể, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Tổ chức thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, 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 theo quy định của pháp luật; tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo thẩm quyền.

- Kiểm tra tình hình quản lý và sử dụng đất đai, việc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường tại các dự án; xử lý theo thẩm quyền, hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm trong việc sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường, báo cáo UBND tỉnh.

- Hướng dẫn, giải quyết vướng mắc liên quan đến công tác: Bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giá đất, môi trường, biển đảo.

- Định kỳ hàng Quý và 06 tháng, phối hợp cung cấp thông tin xây dựng,

quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP cho Sở Xây dựng (qua mạng điện tử hoặc văn bản) để tổng hợp và lưu trữ, báo cáo.

g) Sở Tài chính:

- Chủ trì Hội đồng thẩm định các loại giá đất, phối hợp xác định năng lực tài chính của nhà đầu tư trong bước lựa chọn nhà đầu tư, tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư để trình UBND tỉnh.

- Đề xuất bố trí ngân sách lập quy hoạch đối với các dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất do UBND tỉnh quản lý; ngân sách bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất.

h) Sở Tư pháp:

Định kỳ hàng tháng, phối hợp cung cấp thông tin xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP cho Sở Xây dựng (qua mạng điện tử hoặc văn bản) để tổng hợp và lưu trữ, báo cáo.

i) Cục Thuế:

- Theo dõi, đôn đốc thu tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí đối với các dự án; báo cáo định kỳ, đột xuất về tình hình thu, nộp, số còn phải nộp tiền sử dụng đất của các dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các chủ đầu tư.

- Kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền, hoặc đề xuất xử lý các vi phạm trong việc nộp tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí đối với các dự án.

k) Sở Công Thương:

- Chủ trì thẩm định dự án, thiết kế xây dựng công trình chuyên ngành theo phân cấp; chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý.

- Tham gia ý kiến sơ bộ tổng mức đầu tư dự án do bên mời thầu đề xuất trong công tác lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Chủ trì thẩm định thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi đối với hạng mục công trình đường dây, trạm biến áp thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo pháp luật xây dựng.

l) UBND cấp huyện:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư tại địa phương đối với các dự án đầu tư thực hiện trên địa bàn; theo dõi, giám sát việc thực hiện, chất lượng các dự án trên địa bàn quản lý theo quy định.

- Tổ chức việc điều tra, khảo sát và thu thập thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường khu vực thực hiện dự án, khu vực lân cận theo đề nghị của Sở Tài chính; chịu trách nhiệm về tính chính xác của kết quả điều tra, khảo sát, thông tin thu thập.

- Xác nhận giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng, giá trị khối lượng xây lắp thực tế của dự án đã thực hiện để làm cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét miễn giảm, giãn tiến độ nộp tiền ký quỹ của các dự án. Chủ trì, phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất trong kế hoạch phát triển nhà ở gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh cho phép lập danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư, làm cơ sở công bố danh mục dự án.

- Chủ trì, tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy mô được UBND tỉnh phân cấp.

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo phân cấp của UBND tỉnh.

- Báo cáo, gửi hồ sơ quy hoạch được phê duyệt (thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện) về UBND tỉnh và các Sở, Ban, ngành liên quan để quản lý.

- Phối hợp trong công tác nghiệm thu công trình và tổ chức bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư; nhận bàn giao công trình theo quy định;

- Định kỳ 06 tháng và 01 năm, phối hợp cung cấp thông tin xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP cho Sở Xây dựng (qua mạng điện tử hoặc văn bản) để tổng hợp và lưu trữ, báo cáo.

Điều 17. Xử lý vi phạm

a) Chủ đầu tư, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân liên quan đến dự án phải chịu trách nhiệm theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao của Quy định này và các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư và quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

b) Căn cứ vào mức độ vi phạm, các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện có liên quan xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề xuất UBND tỉnh xử lý về các lĩnh vực quản lý: Đầu tư, xây dựng, quy hoạch kiến trúc, đất đai và môi trường, kinh doanh bất động sản, quản lý thuế,... theo quy định.

c) Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư, các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, phát sinh, các cơ quan hành chính nhà nước thuộc tỉnh, các tổ chức, cá nhân và các nhà đầu tư phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Khánh Toàn