

Số: /2019/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2019

DỰ THẢO LẦN 1

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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 ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 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 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHTT ngày 16 tháng 12 năm 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số .../PTDT-HTKT ngày ... tháng 6 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2019 và thay thế Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Cục Thuế tỉnh, 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;
- VP Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT, Tỉnh ủy, TT, HDND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP Đoàn DBQH tỉnh;
- VP HDND tỉnh, các Ban của HDND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Các Đoàn thể nhân dân;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương trên địa bàn tỉnh;
- VP UBND tỉnh:
 - + LDVP, Trung tâm Thông tin, các phòng;
 - + Lưu: VT, GTXD.

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

Nguyễn Thị Thu Hà

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày tháng 6 năm 2019
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về quản lý và thực hiện đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn) và dự án đầu tư xây dựng nhà ở (quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014) không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (*sau đây gọi tắt là dự án có sử dụng đất*).

2. Những nội dung khác không quy định 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 tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động quản lý, thực hiện dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại Khoản 1, Điều 1 của Quy định này.

Điều 3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh

1. Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định chấp thuận đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn); Công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Phê duyệt giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư (bao gồm cả trường hợp thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất);

b) Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu.

Điều 4. Ủy quyền, phân công trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị

1. Sở Xây dựng:

a) Tổng hợp danh mục dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (định kỳ 6 tháng 1 lần vào cuối tháng 3 và cuối tháng 9 hàng năm);

b) Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 và Khoản 1, Điều 9 Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây gọi tắt là Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND);

c) Chủ trì thẩm định hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn); hồ sơ công nhận chủ đầu tư đối với dự án nhà ở; hồ sơ thiết kế (gồm thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công) các công trình theo phân cấp quy định tại khoản 4, Điều 42 Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh làm cơ sở để nhà đầu tư phê duyệt;

d) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tổ chức công bố danh mục dự án có sử dụng đất sau khi đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Chủ trì thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

c) Thực hiện các hoạt động giám sát đầu tư; giám sát hoạt động đấu thầu; giám sát nghĩa vụ của bên mời thầu và nhà đầu tư theo quy định tại hợp đồng dự án;

d) Giám sát việc đàm phán, ký kết và triển khai thực hiện hợp đồng dự án;

d) Xây dựng kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách Nhà nước;

e) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

3. Sở Tài chính:

a) Tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá đất đối với từng dự án;

b) Chủ trì thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá quyền sử dụng đất; phê duyệt giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

c) Căn cứ giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện ghi thu, ghi chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các dự án thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu;

d) Hướng dẫn chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố các nghiệp vụ về quản lý, sử dụng tài sản công được chuyển giao;

d) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp với các ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổng hợp danh mục dự án thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua;

b) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; 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; quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân huyện, thành phố về trình tự, thủ tục về bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

d) Chủ trì xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định;

d) Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tổ chức lập chương trình phát triển đô thị, hồ đê xuất khu vực phát triển đô thị của từng đô thị trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở xác định danh mục các có sử dụng đất theo lộ trình, kế hoạch 05 năm và hàng năm;

b) Đề xuất danh mục các dự án có sử dụng đất gửi Sở Xây dựng tổng hợp;

c) Tổ chức thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 và Khoản 3, Điều 9 Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND;

d) Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án thông qua hình thức đấu thầu;

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

e) Là bên mời thầu, lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn

chủ đầu tư dự án; đề xuất nhà đầu tư trúng thầu; Là đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án; phê duyệt kết quả trúng đấu giá trên địa bàn theo thẩm quyền;

g) Được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền đàm phán, ký kết hợp đồng dự án; thực hiện quản lý, giám sát toàn diện trong quá trình thực hiện hợp đồng dự án; quản lý các công trình hạ tầng sau khi nhận bàn giao từ nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

h) Hàng năm rà soát, đề xuất kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Chương II

QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 5. Trình tự thực hiện dự án

1. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500);
2. Công bố danh mục các dự án cần lựa chọn nhà đầu tư (chủ đầu tư);
3. Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án;
4. Thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng thực hiện dự án;
5. Lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn) và trình thẩm định, chấp thuận đầu tư dự án; Lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thiết kế cơ sở trình thẩm định, làm cơ sở để chủ đầu tư phê duyệt dự án;
6. Bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đồng thời lập thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng để trình thẩm định và cấp giấy phép xây dựng;
7. Thực hiện dự án;
8. Hoàn thành, chuyển giao.

Điều 6. Lập và công bố danh mục dự án có sử dụng đất

1. Định kỳ 6 tháng, các sở, cơ quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện tiến hành lập danh mục dự án có sử dụng đất, gửi Sở Xây dựng.
2. Sở Xây dựng tổng hợp các đề xuất dự án có sử dụng đất đã bao gồm điều kiện theo quy định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét và quyết định danh mục các dự án. Căn cứ danh mục dự án có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố công khai thông tin theo quy định của pháp luật.
3. Nội dung công bố phải bao gồm:
 - a) Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án, tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án, thời hạn, tiến độ đầu tư;

- b) Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, mục đích sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, hiện trạng khu đất;
- c) Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;
- d) Thời hạn tổ chức đấu thầu rộng rãi; Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá;
- d) Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án;
- e) Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 7. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư (chủ đầu tư) để thực hiện dự án

1. Đầu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất đã giải phóng mặt bằng theo quy định tại Mục 1 Chương III Quy định này.
2. Đầu thầu dự án có sử dụng đất đối với các khu đất chưa giải phóng mặt bằng theo quy định tại Mục 2 Chương III Quy định này.

Điều 8. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

1. Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì trước khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư trúng thầu phải cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định với giá trị bằng 3% tổng mức đầu tư dự án. Thời hạn cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng tối đa 10 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
2. Trường hợp đấu giá lựa chọn nhà đầu tư thì nhà đầu tư được lựa chọn không phải cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng.

Điều 9. Thẩm định và chấp thuận đầu tư

1. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư, lập hồ sơ dự án.

Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn), nội dung hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 26 và Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhưng chủ đầu tư phải lập hồ sơ dự án để tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng; nội dung hồ sơ dự án theo quy định tại 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (diễn dân cư nông thôn), có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư. Trong quá trình tổ chức thẩm định, Sở Xây dựng đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập tổ công tác liên ngành gồm Lãnh đạo và chuyên viên các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án, do lãnh

đạo Sở Xây dựng làm tổ trưởng giúp Sở Xây dựng tổ chức thẩm định làm cơ sở để trình cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận đầu tư.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở làm cơ sở để chủ đầu tư phê duyệt dự án.

3. Sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư, thẩm định thiết kế cơ sở, chủ đầu tư phải hoàn chỉnh dự án, thẩm định và ra quyết định đầu tư theo quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Quyết định đầu tư của dự án phải tuân thủ các nội dung trong quyết định chấp thuận đầu tư, kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.

Điều 10. Giám sát thực hiện dự án

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện được ủy quyền ký kết hợp đồng dự án với nhà đầu tư chủ trì cùng các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tổ chức giám sát thường xuyên về tiến độ và chất lượng thực hiện dự án; có quyền yêu cầu nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục những tồn tại để bảo đảm chất lượng công trình cũng như các yêu cầu trong hợp đồng dự án đã được ký kết.

2. Trong quá trình đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, Ủy ban nhân dân cấp huyện thương thảo với nhà đầu tư ký hợp đồng gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng của huyện, thành phố nơi có dự án; trường hợp Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện, thành phố không đủ năng lực thì Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị nhà đầu tư ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành của tỉnh hoặc các đơn vị sự nghiệp công lập của các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có đủ năng lực để thực hiện.

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

Điều 11. Điều chỉnh giá trị tiền nộp ngân sách nhà nước và quyết toán dự án

1. Khi dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch thì giá trị nộp ngân sách thay đổi theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 10 của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

2. Các dự án phải thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo Luật Xây dựng và được Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán. Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án hoặc tổng mức đầu tư đã được chấp thuận thì nhà đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn giá trị công trình theo hợp đồng dự án thì nhà đầu tư phải bù phần chênh lệch. Khuyến khích nhà đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình.

Chương III

QUY TRÌNH LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Mục 1

DẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 12. Tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hàng năm, căn cứ Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch (đất đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng) và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất.

2. Nguồn vốn để tạo quỹ đất sạch quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng từ nguồn vốn sau:

- a) Vốn ngân sách nhà nước;
- b) Vốn vay từ Quỹ phát triển đất, Quỹ đầu tư phát triển tinh;
- c) Các nguồn vốn vay và huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

3. Trình tự thực hiện thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Điều 13. Điều kiện và trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai.

2. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục và hồ sơ, quy trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Điều 14. Xác định giá trị tổng chi phí đầu tư và giá sàn để đấu giá lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Giá trị tổng chi phí đầu tư dự án gồm:

a) Chi phí đầu tư dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_1) được xác định dựa trên suất đầu tư tối thiểu theo quy định của Bộ Xây dựng hoặc công bố của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất (m_2) được xác định theo quy định của cơ quan nhà nước.

2. Giá sàn để đấu giá do Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đề nghị của đơn vị được giao nhiệm vụ

tổ chức thực hiện đấu giá. Giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (m_3) được tính toán như sau:

$$m_3 = M - [(m_1 + m_2) + 15\% \times (m_1 + m_2)]$$

Trong đó:

a) M: Tổng doanh thu dự kiến của dự án, được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở và giá trị phần đất cho thuê của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500.

Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định bằng phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trung đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thiết lập hồ sơ xác định giá khởi điểm và phương án đấu giá quyền sử dụng đất (nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất).

Giá trị phần đất cho thuê, thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trung đấu giá quyền sử dụng đất thuê (nếu có) tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thiết lập hồ sơ xác định giá khởi điểm và phương án đấu giá quyền sử dụng đất

b) $(m_1 + m_2)$ là tổng mức đầu tư dự án được xác định theo quy định tại Khoản 1, Điều này.

c) $15\% \times (m_1 + m_2)$ là chi phí kinh doanh và lợi nhuận dự án để lại cho nhà đầu tư.

Mục 2

DẤU THẦU LỰA CHỌN CHỦ DẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 15. Quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- a) Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;
- b) Lập hồ sơ mời thầu;
- c) Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu.

2. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- a) Mời thầu;
- b) Phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu;

c) Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, rút hồ sơ dự thầu. Trường hợp hết thời hạn mời thầu mà chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm tham gia thì bên mời thầu báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh gia hạn thời gian mời thầu. Hết thời gian gia hạn mời

thầu mà vẫn chỉ có 01 nhà đầu tư tham gia dự thầu thì bên mời thầu đóng thầu và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

d) Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật.

3. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, bao gồm:

a) Kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;

b) Đánh giá chi tiết năng lực, kinh nghiệm;

c) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;

d) Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.

4. Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại, bao gồm:

a) Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;

b) Kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;

c) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại và xếp hạng nhà đầu tư.

5. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

6. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng, bao gồm:

a) Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng;

b) Ký kết hợp đồng.

Điều 16. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và tài chính trong trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật của nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Nhà đầu tư được xem xét trúng thầu khi đáp ứng các điều kiện sau:

Có hồ sơ dự thầu hợp lệ và đáp ứng các yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật theo quy định của hồ sơ mời thầu;

Có đề xuất chi phí đầu tư dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) không thấp hơn chi phí đầu tư dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) trong hồ sơ mời thầu.

Có đề xuất giá trị nộp ngân sách nhà nước không thấp hơn giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu trong hồ sơ mời thầu và lớn nhất trong các hồ sơ dự thầu.

Điều 17. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với chủ đầu tư là giá đất cụ thể và được xác định dựa trên các căn cứ sau:

a) Đảm bảo theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013;

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

c) Bảng giá đất 05 (năm) năm do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Phương pháp xác định giá đất:

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với chủ đầu tư được xác định theo phương pháp quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, chương II Thông tư số 36/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định 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 và các văn bản khác của Nhà nước có liên quan.

3. Thời điểm xác định giá đất

a) Trong quá trình lập dự án đầu tư, chủ đầu tư thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá đất hoặc phối hợp với các cơ quan có liên quan tự xây dựng phương án giá đất làm cơ sở xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

b) Thời điểm xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nghĩa vụ tài chính về đất của chủ đầu tư phải thực hiện với Nhà nước) là tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chủ đầu tư.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập, trình Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tỉnh thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập. Cơ quan thường trực Hội đồng là Sở Tài chính có trách nhiệm xây dựng Quy chế hoạt động của Hội đồng trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Hội đồng có nhiệm vụ thẩm định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Cơ quan thường trực Hội đồng để gửi cho các thành viên của Hội đồng. Hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Bản phô tô: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (hoặc tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 kèm theo bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tổng mặt bằng giao thông; Quyết định chấp thuận đầu tư, quyết định phê duyệt dự án; Thuyết minh dự án.

c) Phương án xác định giá đất hoặc bản phô tô chứng thực Chứng thư thẩm định giá của dự án (nếu có) kèm theo báo cáo thuyết minh phương án giá đất của dự án.

6. Trong thời gian 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có trách nhiệm tổ chức thẩm định, lập Tờ trình trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án trong 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 18. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (m_3) được tính toán như sau:

$$m_3 = M - [(m_1 + m_2) + 20\% \times (m_1 + m_2)]$$

Trong đó:

a) M: Tổng doanh thu dự kiến của dự án, được xác định bằng tổng giá trị quyền sử dụng đất ở của các thửa đất theo quy hoạch chi tiết 1/500. Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định bằng phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trung đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thiết lập hồ sơ tính mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất và giá).

Đối với khu đất lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì giá trị phần đất ở giao đất lâu dài tính theo phương thức nêu trên; giá trị phần đất cho thuê, thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng tổng giá trị thuê đất của các lô đất cho thuê theo quy hoạch chi tiết 1/500. Giá trị tiền thuê đất xác định theo phương pháp so sánh theo nguyên tắc phù hợp với thị trường phổ biến trong điều kiện bình thường, so sánh với kết quả trung đấu giá quyền sử dụng đất thuê (nếu có) tại thời điểm gần nhất so với thời điểm thiết lập hồ sơ tính mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Khi đó, giá trị khu đất (M) bao gồm giá trị phần đất ở, nhà gắn liền với đất và giá trị phần đất cho thuê.

b) Chi phí đầu tư dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m_1) được xác định dựa trên suất đầu tư tối thiểu theo quy định của Bộ Xây dựng hoặc công bố của cơ quan có thẩm quyền.

c) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất (m_2) được xác định theo quy định của cơ quan nhà nước.

d) $20\% \times (m_1 + m_2)$ là chi phí kinh doanh và lợi nhuận dự án để lại cho nhà đầu tư.

2. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp cụ thể:

a) Trường hợp toàn bộ đất có thu tiền sử dụng đất của dự án được giao cho chủ đầu tư cấp 1 thì mức thu tiền sử dụng đất của chủ đầu tư cấp 1 bằng mức thu tiền sử dụng đất của dự án.

b) Trường hợp đất có thu tiền sử dụng đất được giao một phần cho chủ đầu tư cấp 1, phần còn lại do Nhà nước trực tiếp quản lý thì không tính doanh thu của phần đất do Nhà nước quản lý vào tổng doanh thu của dự án, chỉ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê của diện tích đất giao cho chủ đầu tư.

c) Trường hợp chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất làm nhiều đợt thì mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính toán xác định theo từng đợt.

Điều 19. Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, điều chỉnh giá đất và mức thu tiền sử dụng đất

1. Thời hạn, tiến độ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Khoản 4, Điều 24

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Khuyến khích chủ đầu tư nộp tiền 01 (một) lần ngay sau khi có quyết định phê duyệt giá đất và mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 20. Quy định chuyển tiếp

1. Các dự án đã lựa chọn được chủ đầu tư theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015, Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh thi tiếp tục thực hiện theo các quy định tại Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 03/2017/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh đến khi kết thúc dự án.

2. Các dự án đã được phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn chủ đầu tư theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh thi thực hiện các bước tiếp theo theo Quy định này.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, giao Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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

Nguyễn Thị Thu Hà