

Số: **2120** /QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày **01** tháng **12** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư,
kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn
nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 701/QĐ-BKHĐT ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Bộ
Kế hoạch và Đầu tư về việc công bố thủ tục hành chính mới, bãi bỏ trong lĩnh
vực đầu tư tại Việt Nam thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Kế hoạch và
Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2974/QĐ-BCA-C07 ngày 04/5/2021 của Bộ Công



an về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung và bị bãi bỏ trong lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy thuộc thẩm quyền giải quyết của Bộ Công an;

Căn cứ Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy định trình tự thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách do UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư gắn với thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy định trình tự thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;

Căn cứ Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; sửa đổi, bổ sung; bãi bỏ các lĩnh vực: Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu; Đầu tư tại Việt Nam; Phát triển chính thức (ODA), vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ nước ngoài thuộc thẩm quyền quản lý của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; sửa đổi, bổ sung; thay thế lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; sửa đổi, bổ sung; bãi bỏ lĩnh vực Bảo vệ môi trường thuộc thẩm quyền quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 1926/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc công bố thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 48/TTr-SKHĐT ngày 29 tháng 9 năm 2021; Công văn số 2323/SKH-KTĐN ngày 21 tháng 10 năm 2021; Công văn số 2494/SKH-KTĐN ngày 03 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.



Điều 2. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông đang thực hiện trình tự thủ tục đầu tư theo Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 và Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục đầu tư theo các quy định nêu trên và pháp luật có liên quan (nếu có).

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1457/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành Quy định trình tự thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách do UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư gắn với thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành Quy định trình tự thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND 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 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- BCH Bộ đội biên phòng tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh;
- Hội Doanh nhân trẻ tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm hành chính công;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

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



Lê Văn Chiến

HƯỚNG DẪN

**Trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư kinh doanh
trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2120/QĐ-UBND
ngày 04/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

Hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (trừ các dự án thực hiện đầu tư trong khu công nghiệp) từ khi lập danh mục thu hút đầu tư đến khi dự án được triển khai đầu tư và các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; tạm ngừng/chấm dứt hoạt động dự án.

2. Đối tượng áp dụng

Hướng dẫn này áp dụng đối với nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Những nội dung liên quan khác không nêu trong Hướng dẫn này, thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, phù hợp với chủ trương của Nhà nước. Đồng thời, nâng cao trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ công chức trong triển khai trình tự, thủ tục có liên quan đến dự án đầu tư.

2. Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính của từng thủ tục trong Hướng dẫn này là thời gian tối đa thực hiện các thủ tục hành chính, được tính từ khi nhà đầu tư nộp đủ hồ sơ hợp lệ đến khi nhận kết quả; không bao gồm thời gian nhà đầu tư nghiên cứu, chuẩn bị hồ sơ và thực hiện các nghĩa vụ theo hướng dẫn của pháp luật (tài chính, bồi thường, giải phóng mặt bằng,...).

3. Cơ quan được lấy ý kiến thẩm định theo nhiệm vụ về dự án đầu tư có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn quy định tại Hướng dẫn này và chịu trách nhiệm với những nội dung thuộc lĩnh vực quản lý của mình. Đối với văn bản ý kiến thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến phải nêu rõ quan điểm thống nhất hay không thống nhất đối với các nội dung do đơn vị mình thẩm định (trường hợp không thống nhất hoặc có ý kiến khác phải nêu rõ nguyên nhân).

4. Nội dung Hướng dẫn này chỉ sắp xếp trình tự thực hiện các bước thực

hiện dự án theo các quy định của pháp luật đã ban hành, tích hợp các thủ tục hành chính của các ngành, lĩnh vực liên quan đã được cấp có thẩm quyền ban hành (có giảm thêm thời gian giải quyết thủ tục của cơ quan nhà nước) mà không phát sinh thêm các nội dung có chứa yếu tố quy phạm pháp luật hay ban hành thêm thủ tục hành chính.

5. Tất cả thủ tục hành chính thực hiện trong Hướng dẫn này do các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh giải quyết, nhà đầu tư nộp và nhận kết quả tại một đầu mối duy nhất là Trung tâm Hành chính công tỉnh hoặc gửi theo đường bưu điện đến Trung tâm Hành chính công tỉnh; trường hợp do UBND cấp huyện giải quyết, nhà đầu tư nộp và nhận kết quả tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện; trừ hồ sơ phòng cháy chữa cháy theo hướng dẫn của Công an tỉnh giải quyết.

Chương II

LẬP DANH MỤC DỰ ÁN THU HÚT ĐẦU TƯ; HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC CẦN THIẾT; ĐĂNG TẢI THÔNG TIN, XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Mục 1

LẬP, PHÊ DUYỆT DANH MỤC DỰ ÁN THU HÚT ĐẦU TƯ

Điều 3. Nguyên tắc chung lập danh mục dự án thu hút đầu tư

1. Danh mục dự án thu hút đầu tư được lập, phê duyệt cho từng năm hoặc thời kỳ.

2. Dự án dự kiến lập danh mục thu hút đầu tư phải phù hợp với quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo quy định của Luật Quy hoạch.

3. Được đánh giá là có hiệu quả, đáp ứng mục tiêu, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

4. Đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất về mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các huyện, thành phố, đồng thời đáp ứng quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực.

5. Danh mục dự án thu hút đầu tư do cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện đề xuất.

Điều 4. Xây dựng tiêu chí lựa chọn danh mục dự án thu hút đầu tư

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị chủ trì, có trách nhiệm:

a) Xây dựng các tiêu chí lựa chọn dự án làm cơ sở lập danh mục dự án thu hút đầu tư cho từng năm hoặc thời kỳ. Các tiêu chí phải đảm bảo phù hợp với nguyên tắc chung lập danh mục dự án tại Hướng dẫn này.

b) Tổ chức lấy ý kiến các Sở, Ban, ngành, UBND cấp huyện về tiêu chí lựa chọn dự án để hoàn thiện và trình UBND tỉnh xem xét, hướng dẫn. Văn bản lấy ý kiến phải nêu rõ nội dung đề nghị lấy ý kiến của từng đơn vị, thời hạn và hình thức cho ý kiến.

c) Trường hợp cần thiết, tổ chức cuộc họp để làm rõ, thống nhất các nội

dung của các dự án do các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh đề xuất trước khi trình UBND tỉnh xem xét, hướng dẫn.

2. Đơn vị phối hợp là các Sở, Ban, ngành, UBND cấp huyện, có trách nhiệm: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, có ý kiến bằng văn bản về tiêu chí lựa chọn, đề xuất dự án theo đề nghị của đơn vị chủ trì đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, tính khả thi, thời hạn hoàn thành.

Điều 5. Tổ chức lập và phê duyệt danh mục dự án thu hút đầu tư

Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị chủ trì, có trách nhiệm:

1. Hết thời hạn gửi đề xuất danh mục dự án (tại văn bản đề nghị đề xuất dự án của Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi các đơn vị), thực hiện tổng hợp, kiểm tra sự phù hợp của danh mục dự án với các tiêu chí theo quy định.

2. Đối với dự án đầu tư do cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện đề xuất chưa đảm bảo yêu cầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các đơn vị điều chỉnh, bổ sung để hoàn thiện danh mục trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

3. Từng dự án trong danh mục phải thể hiện các nội dung cơ bản: Mục tiêu, quy mô đầu tư (nếu đủ điều kiện), địa điểm, nhu cầu sử dụng đất, khả năng giải phóng mặt bằng, khái toán tổng chi phí đầu tư (nếu đủ điều kiện), tên đơn vị đề xuất dự án (nếu có), hình thức lựa chọn nhà đầu tư (nếu có),...

4. Trường hợp cần thiết, tổ chức cuộc họp để làm rõ, thống nhất danh mục các dự án do các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh và nhà đầu tư đề xuất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục.

5. Trên cơ sở danh mục dự án thu hút đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư trình, UBND tỉnh xem xét phê duyệt danh mục làm cơ sở hoàn thiện các thủ tục cần thiết và dữ liệu thông tin cho từng dự án trước khi thực hiện đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư.

Điều 6. Điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án thu hút đầu tư

1. Trong quá trình triển khai thực hiện danh mục thu hút đầu tư, tùy vào điều kiện cụ thể về mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch thu hút đầu tư; hàng năm, cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh và UBND cấp huyện chủ động (hoặc theo chỉ đạo của UBND tỉnh) thực hiện thủ tục điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án thu hút đầu tư đối với các dự án cần điều chỉnh, bổ sung gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện (nơi có dự án) kiểm tra, đánh giá sự phù hợp về tiêu chí đánh giá tại Hướng dẫn này, trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung.

Mục 2

HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC CẦN THIẾT TRƯỚC KHI ĐĂNG TẢI THÔNG TIN

Điều 7. Nguyên tắc chung

1. Các dự án tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết là các dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt trong danh mục dự án thu hút đầu tư.
2. Danh mục dự án đầu tư UBND tỉnh phê duyệt phải được tổ chức sắp xếp thứ tự ưu tiên để triển khai các thủ tục cần thiết. Việc sắp xếp thứ tự ưu tiên dựa trên sự cần thiết phải đầu tư, tính khả thi về thời gian hoàn thiện thủ tục.
3. Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện đề xuất danh mục dự án thu hút đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt, phải chủ động về thứ tự ưu tiên thực hiện dự án, phối hợp với các đơn vị liên quan hoàn thành các thủ tục cần thiết để thực hiện đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư và thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.
4. Các thủ tục cần hoàn thiện là các thủ tục cần thiết về đất đai; môi trường; quy hoạch tổng thể của tỉnh; quy hoạch ngành; quy hoạch xây dựng, đô thị; cơ chế chính sách về ưu đãi, hỗ trợ đầu tư,... có thể chủ động hoàn thiện các thủ tục cần thiết nêu trên trước khi đăng tải thông tin và rút ngắn thời gian thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Điều 8. Các thủ tục cần thiết hoàn thiện

1. Thủ tục về đất đai, môi trường
 - a) Đối tượng áp dụng
 - Thực hiện đối với các dự án đầu tư đề nghị nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.
 - Các dự án đầu tư thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong quá trình lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - b) Các thủ tục thực hiện
 - Lập danh mục dự án cần thực hiện thu hồi đất. Áp dụng đối với các dự án thuộc diện phải thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể:
 - + Hàng năm, UBND cấp huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức lập danh mục dự án cần thu hồi đất đối với các dự án dự kiến triển khai trên địa bàn mình quản lý (trường hợp dự án triển khai trên nhiều huyện thì huyện có xây dựng công trình chính hoặc có diện tích thu hồi đất lớn nhất huyện đó chủ trì thực hiện), trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc lập và hoàn thiện danh mục các dự án thu hồi đất phải hoàn thành theo thời gian quy định của UBND tỉnh để trình HĐND tỉnh thông qua.
 - + Các cơ quan có liên quan, theo chức năng nhiệm vụ của mình phối hợp

với UBND cấp huyện hoàn thành các thủ tục để lập danh mục dự án cần thu hồi đất trình cấp có thẩm quyền quyết định.

- Thủ tục quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cụ thể:

+ UBND cấp huyện có trách nhiệm rà soát sự phù hợp về phạm vi, mục đích sử dụng đất của các dự án dự kiến triển khai trên địa bàn mình quản lý với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Chủ động cập nhật kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng đất của các dự án dự kiến triển khai đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Trong trường hợp cần thiết phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì UBND cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện của năm tiếp theo.

- Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 4 Nghị định số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

2. Thủ tục quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng

a) Đối tượng áp dụng

Thực hiện đối với các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, ngoài đô thị có yêu cầu đảm bảo sự phù hợp về quy hoạch đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về quy hoạch xây dựng.

b) Các thủ tục thực hiện

Sở Xây dựng là đơn vị chủ trì có trách nhiệm:

- Chủ động xây dựng dữ liệu, thông tin về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng của từng dự án trong danh mục dự án thu hút đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt thuộc diện phải đáp ứng về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp thông tin chung cho từng dự án phục vụ đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư.

- Đối với các dự án chưa thực hiện, cần điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng cho phù hợp thì Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh giao cho đơn vị cụ thể tổ chức lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết, phân khu đô thị, quy hoạch xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

- Cho ý kiến về sự phù hợp với pháp luật chuyên ngành mà xét thấy cần thiết phải triển khai và hoàn thiện trước khi tổ chức đăng tải thông tin, xúc tiến kêu gọi đầu tư.

3. Cung cấp thông tin về hiện trạng đất của dự án dự kiến đầu tư

UBND cấp huyện có trách nhiệm:

a) Cung cấp thông tin về hiện trạng sử dụng đất đối với các dự án dự kiến triển khai đầu tư tại địa phương; đồng thời, chủ động phối hợp với các đơn vị có liên quan cung cấp thông tin về đất đai thuộc khu vực ảnh hưởng đến công trình quốc phòng, an ninh biên giới.

b) Chủ động xây dựng dữ liệu thông tin về hiện trạng đất của từng dự án dự kiến triển khai đầu tư trên địa bàn mình và cập nhật các biến động về hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi các dự án, định kỳ gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để cập nhật thông tin chung cho từng dự án phục vụ đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư.

4. Đánh giá sơ bộ sự phù hợp của các dự án đối với quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, cơ chế ưu đãi đầu tư

Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị chủ trì, có trách nhiệm:

- Tùy vào từng dự án cụ thể, ngoài các thủ tục thực hiện theo hướng dẫn tại Điều này, trường hợp cần thiết có văn bản gửi các Sở, ngành, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh hoặc các đơn vị khác đề nghị cho ý kiến về sự phù hợp của từng dự án đối với quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, đảm bảo quốc phòng, an ninh biên giới để tổng hợp thông tin chung cho từng dự án phục vụ đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư để kêu gọi đầu tư.

- Trên cơ sở quy định của pháp luật, chính sách ưu đãi đầu tư của tỉnh nêu rõ các nội dung nhà đầu tư được hỗ trợ, ưu đãi đầu tư cho từng dự án đầu tư cụ thể. Đối với các dự án đầu tư có tác động trên phạm vi rộng và ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh mà chưa có chính sách ưu đãi đầu tư thì Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ động phối hợp với các đơn vị có liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo thực hiện.

Điều 9. Hoàn thiện thủ tục đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất không thuộc danh mục thu hút đầu tư

1. Khảo sát, lựa chọn địa điểm đầu tư

a) Nhà đầu tư có văn bản gửi UBND tỉnh đề nghị được khảo sát vị trí, đề xuất dự án đầu tư.

b) Trường hợp UBND tỉnh chấp thuận (trên cơ sở đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan), Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư:

- Tiến hành khảo sát, thống nhất vị trí, quy mô đầu tư; xác định nhu cầu sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, khả năng bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) và các nội dung cần thiết khác. Cung cấp các thông tin hiện trạng sử dụng đất, chính sách ưu đãi đầu tư và các thông tin khác có liên quan đến dự án thực hiện khảo sát.

- Sau khi thống nhất các nội dung với nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh thống nhất chủ trương cho lập thủ tục trình cấp có thẩm

quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

2. Hoàn thiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư: Các Sở, Ban, ngành, UBND cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục cần thiết tại Điều 8 của Hướng dẫn này để thực hiện công tác thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Mục 3

ĐĂNG TẢI THÔNG TIN, XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Điều 10. Hoàn thiện dữ liệu thông tin về dự án

Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị chủ trì, có trách nhiệm:

1. Tổng hợp tất cả các thủ tục cần thiết đã được hoàn thiện theo nội dung Hướng dẫn này, xây dựng bộ dữ liệu thông tin cho từng dự án.
2. Dữ liệu các dự án được xây dựng và hoàn thiện phải đảm bảo phù hợp với kế hoạch xúc tiến đầu tư của tỉnh.

Điều 11. Đăng tải thông tin, xúc tiến đầu tư dự án

Đơn vị chủ trì là Sở Kế hoạch và Đầu tư, có trách nhiệm:

1. Trên cơ sở dữ liệu thông tin được hoàn thiện và kế hoạch triển khai dự án hàng năm, tổ chức đăng tải thông tin trên các phương tiện thông tin theo quy định của pháp luật để thu hút nhà đầu tư thực hiện dự án.
2. Tổ chức xúc tiến đầu tư đối với danh mục dự án thu hút đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020 (viết tắt là Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) để thu hút nhà đầu tư thực hiện dự án.

Chương III

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ; CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ; ĐĂNG KÝ GÓP VỐN, MUA CỔ PHẦN, MUA PHẦN VỐN GÓP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

Điều 12. Đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng, điều kiện áp dụng

a) Đối tượng áp dụng

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 tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

- Đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

- Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự thực hiện theo **Điều 18 Chương IV** Hướng dẫn này.

Điều 13. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Các trường hợp không được tham gia đấu thầu

- Không đăng ký trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Đang trong quá trình giải thể; bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

- Đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu.

- Vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

2. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

a) Đối tượng áp dụng: Dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

b) Điều kiện áp dụng

- Dự án xây dựng khu đô thị, nhà ở thương mại; trụ sở văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng mà sẽ được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận.

- Thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

- Phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.

- Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 4 Điều 22 và Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013.

c) Trình tự thực hiện: Theo **Điều 23 Chương IV** Hướng dẫn này.

3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo pháp luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa

a) Đối tượng áp dụng: Dự án theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa cần phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (viết tắt là Nghị định số 25/2020/NĐ-CP).

b) Trình tự thực hiện: Theo **Điều 24 Chương IV** Hướng dẫn này.

4. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội

a) Đối tượng áp dụng: Dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Điều kiện áp dụng: Để được đăng ký làm chủ đầu tư, nhà đầu tư phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam về doanh nghiệp, hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

- Có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Có vốn thuộc chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên; trường hợp liên danh, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định bằng tổng năng lực, kinh nghiệm của các thành viên liên danh; nhà đầu tư đứng đầu liên doanh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.

- Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật; không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

- Đã đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng quy định.

c) Trình tự thực hiện: Theo **Điều 25 Chương IV** Hướng dẫn này.

5. Lựa chọn nhà đầu tư khi có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia thực hiện tại một địa điểm thực hiện dự án

a) Đối tượng áp dụng: Dự án đã được đăng tải danh mục dự án thu hút đầu tư và có từ hai nhà đầu tư đăng ký lựa chọn một địa điểm thực hiện dự án.

b) Điều kiện áp dụng:

- Dự án không thuộc diện lựa chọn nhà đầu tư theo Hướng dẫn tại **Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3** Điều này.

- Dự án không thuộc Khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020; Khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai và thực hiện trên khu đất không có hoặc có một phần đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập (trừ trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt).

c) Trình tự thực hiện: Theo **Điều 27 Chương IV** Hướng dẫn này.

Điều 14. Chấp thuận nhà đầu tư

1. Đối tượng áp dụng theo Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP

a) Đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc đã tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần không thành theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đã đăng tải danh mục dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Trình tự thực hiện

a) **Bước 1:** Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư: Thành phần hồ sơ, theo **mục 2.1 phụ lục I** Hướng dẫn này.

b) **Bước 2:** Thẩm định, chấp thuận nhà đầu tư: Trình tự thực hiện và thời gian giải quyết theo **mục 2.2 phụ lục I** Hướng dẫn này.

c) **Bước 3:** Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

Điều 15. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Đối tượng áp dụng

a) Áp dụng đối với các dự án không thuộc diện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, quy định tại Khoản 4, Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020; Điểm c, Khoản 2, Khoản 5, Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

b) Các dự án không thuộc trường hợp tại các **Điều 12** và **Điều 13** Hướng dẫn này.

c) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật có liên quan.

2. Trình tự thực hiện

a) **Bước 1:** Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư: Thành phần hồ sơ theo **mục 1.1.2 phụ lục I** Hướng dẫn này.

b) **Bước 2:** Thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư: Trình tự thực hiện và thời gian giải quyết theo **mục 1.2, 1.3 phụ lục I** Hướng dẫn này.

c) **Bước 3:** Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

Điều 16. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

1. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc diện đã được chấp thuận chủ trương đầu tư

a) Đối tượng áp dụng

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài (bắt buộc thực hiện).
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại Khoản 1, Điều 23 của Luật Đầu tư năm 2020. Cụ thể:

+ Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh.

+ Có tổ chức kinh tế quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

+ Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020 nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước khi có nhu cầu (không bắt buộc thực hiện).

b) Trình tự thực hiện và thời gian giải quyết

Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 38 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

a) Đối tượng áp dụng:

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước.
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại Khoản 2, Điều 23 của Luật

Đầu tư năm 2020 (áp dụng trường hợp nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ $\leq 50\%$).

b) Điều kiện áp dụng: Dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư năm 2020 và đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Dự án đầu tư không thuộc ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh.
- Có địa điểm thực hiện dự án đầu tư.
- Dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch quy định tại Điểm a, Khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020.
- Đáp ứng điều kiện về suất đầu tư trên một diện tích đất, số lượng lao động sử dụng (nếu có).
- Đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài.

c) Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết theo **mục 17 Phụ lục I** Hướng dẫn này.

Điều 17. Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế

1. Đối tượng áp dụng:

- a) Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước.
- b) Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại Khoản 2, Điều 23 của Luật Đầu tư năm 2020.

2. Điều kiện áp dụng:

- a) Điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 9 của Luật Đầu tư năm 2020.
- b) Bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.
- c) Quy định của pháp luật về đất đai về điều kiện nhận quyền sử dụng đất, điều kiện sử dụng đất tại đảo, xã, phường, thị trấn biên giới.

3. Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết theo **mục 19 Phụ lục I** Hướng dẫn này.

Chương IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Mục 1

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 18. Trình tự thực hiện

1. Lập, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo **mục 1 phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư

Trường hợp đất dự kiến đấu giá có tài sản công gắn liền với đất phải thực

hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ làm cơ sở xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản theo quy định.

3. Xây dựng phương án và chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp để thẩm định, trình UBND cùng cấp phê duyệt.

4. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp để thẩm định và trình UBND cùng cấp phê duyệt. Thành phần hồ sơ thửa đất đấu giá theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

5. Xác định, phê duyệt giá khởi điểm

a) Căn cứ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật, trình UBND tỉnh phê duyệt. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 2, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

c) Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện như hướng dẫn đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

6. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

b) Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh Đắk Nông và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Nội dung việc thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại

Khoản 4, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

7. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Trừ trường hợp kết quả đấu giá thuộc **Điểm a, Khoản 1, Điều 3** Hướng dẫn này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để phê duyệt kết quả đấu giá.

b) Trình tự, thủ tục trình ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

c) Hồ sơ trình ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

d) UBND cấp có thẩm quyền ký ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định.
- Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có).
- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.
- Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá.
- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

đ) Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được gửi cho UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế, Sở Tư pháp và nhà đầu tư.

8. Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Tiêu chí lựa chọn thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được ký kết giữa đơn



vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức đấu giá tài sản. Nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

c) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 33 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

9. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo thời hạn đã được niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

10. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi trúng đấu giá.

a) Trình tự, thủ tục thực hiện thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

b) Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

- Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được UBND cấp có thẩm quyền hướng dẫn công nhận.

- Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc Nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá.

- Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá.

- Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Theo đúng hướng dẫn hiện hành và phương án đấu giá đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước theo đúng quy định và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê 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.

11. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

a) Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cơ quan có thẩm quyền, chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất của người trúng đấu giá bao gồm cả tiền chậm nộp (nếu có), cơ quan tài

nguyên và môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

b) Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo **Điều 37** Hướng dẫn này.

c) Trình tự, thủ tục thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Quy định tại Khoản 2, Điều 14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp.

12. Trình tự thủ tục triển khai dự án sau khi có kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

Điều 19. Các đơn vị tổ chức, thực hiện

1. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Cấp tỉnh: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Cấp huyện: Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất cấp huyện.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trực thuộc Sở Tư pháp hoặc doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập theo quy định tại Điều 23 Luật Đấu giá tài sản 2016 (được gọi là tổ chức đấu giá tài sản).

b) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá hoặc pháp luật có hướng dẫn về thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Nguyên tắc hoạt động; quyền và nghĩa vụ của Hội đồng; nhiệm vụ và quyền hạn của Chủ tịch, thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 61, Điều 62, Điều 63 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản mời đại diện Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá cùng tham gia giám sát. Tùy từng trường hợp cụ thể mời thêm đại diện cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 20. Thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

2. UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 2, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

3. UBND cấp xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức cho thuê đối với quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích cho các hộ gia đình, cá nhân tại địa phương để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

Điều 21. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá và trình tự tiến hành cuộc đấu giá, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Theo quy định tại Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và cụ thể được quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá.

2. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá Quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá: Được thực hiện theo quy định tại Chương III, Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

4. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

- Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Gồm dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao thực hiện xác định giá khởi điểm hoặc được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất; tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định tại Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

- Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Nội dung và mức chi cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 22. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2. Trường hợp hủy Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá không thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Trường hợp vi phạm tại Khoản 2 Điều này thì đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền hủy Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Mục 2

ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 23. Trình tự thực hiện

1. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất

a) Lập, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Khoản 5, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, việc lập, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Khoản 2 và Khoản 3, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

+ Trường hợp dự án do cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện đề xuất: Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

+ Trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất: Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp. Hồ sơ đề xuất gồm:

(1) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất nội dung bao gồm: Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu hồ sơ đề xuất dự án không được chấp thuận; đề xuất dự án đầu tư gồm: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, thời hạn, tiến độ đầu tư; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư; đề xuất dự kiến nhu cầu sử dụng đất, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án (nếu có), mục đích sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

(2) Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, các tài liệu cần thiết khác để giải trình hồ sơ đề xuất dự án (nếu có).

b) Công bố danh mục dự án:

Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia không muộn hơn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày danh mục dự án được phê duyệt. Nội dung công bố thông tin thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục III kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (viết tắt là Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT).

2. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc nộp trực tiếp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư (trường hợp Hệ thống chưa hoàn thiện để có thể nộp hồ sơ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia), căn cứ nội dung thông tin được công bố theo **Điểm b, Khoản 1, Điều 23** Hướng dẫn này.

b) Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

c) Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất là 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan (nếu cần thiết) đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

d) Căn cứ kết quả đánh giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

- Trường hợp có từ hai (02) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo trình tự, thủ tục tại Khoản 1, Điều 24 Hướng dẫn này; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; giao cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện là bên mời thầu.

- Trường hợp chỉ có 01 (một) nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo **Khoản 2, Điều 14** Hướng dẫn này.

- Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

3. Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

a) Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 1 nêu trên, bên mời thầu lập kế hoạch lựa

chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

4. Trình tự thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư

a) Quy trình chi tiết thực hiện theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu

- Căn cứ danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được duyệt và các quy định của pháp luật liên quan, bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt bằng văn bản (khi được cấp có thẩm quyền ủy quyền). Việc thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Nội dung hồ sơ mời thầu: Hồ sơ mời thầu được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục IV kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT; trong đó, giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3) là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo hướng dẫn của pháp luật về đất đai. Trong quá trình thực hiện, bên mời thầu xác định các thông số đầu vào để tính toán giá trị m_3 theo quy định tại mục 4 Phụ lục V kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT bảo đảm công bằng, minh bạch, khách quan, khoa học, khả thi, không gây bất lợi cho các bên tham gia và khai thác hiệu quả quỹ đất, tránh thất thoát ngân sách nhà nước. Trong quá trình thẩm định hồ sơ mời thầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định giá trị m_3 do bên mời thầu đề xuất.

- Thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu của bên mời thầu.

+ Dự thảo hồ sơ mời thầu.

+ Bản chụp các tài liệu: Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư và các tài liệu khác có liên quan.

- Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu được Quy định cụ thể tại Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Chương III Phụ lục IV kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

c) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

- Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành để lựa chọn nhà đầu tư khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Dự án thuộc danh mục được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt; hồ sơ mời thầu được phê duyệt; thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định.

+ Có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy

hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc mời thầu, phát hành hồ sơ mời thầu, mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được thực hiện theo hướng dẫn sau đây:

+ Mời thầu: Thông báo mời thầu được đăng tải theo Quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 4 và Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

+ Phát hành hồ sơ mời thầu: Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư tham gia đấu thầu; đối với nhà đầu tư liên danh, chỉ cần một thành viên trong liên danh mua hồ sơ mời thầu, kể cả trường hợp chưa hình thành liên danh khi mua hồ sơ mời thầu.

- Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật: Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được mở theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, bao gồm cả trường hợp chỉ có một nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu.

d) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật

- Việc kiểm tra và đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Đánh giá về năng lực và kinh nghiệm: Việc đánh giá về năng lực và kinh nghiệm thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá về năng lực kinh nghiệm nêu trong hồ sơ mời thầu.

- Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về kỹ thuật hợp lệ, đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm được xem xét, đánh giá chi tiết về kỹ thuật.

- Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

đ) Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật: Danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật phải được phê duyệt bằng văn bản, căn cứ vào tờ trình phê duyệt và báo cáo thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật. Bên mời thầu phải thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến tất cả các nhà đầu tư tham dự thầu, trong đó mời các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.

e) Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

f) Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: Thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

g) Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu: Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có hồ sơ dự thầu hợp lệ.

- Có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu.

- Có đề xuất về kỹ thuật đáp ứng yêu cầu.
- Có giá trị đề nghị trúng thầu đáp ứng yêu cầu sau:
 - + Có đề xuất tổng chi phí thực hiện dự án (m_1) không thấp hơn m_1 được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu.
 - + Có đề xuất giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m_2) không thấp hơn m_2 được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu.
 - + Có đề xuất giá trị nộp ngân sách Nhà nước bằng tiền ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách Nhà nước theo hướng dẫn của pháp luật hiện hành (m_3) không thấp hơn giá sàn và cao nhất.
- h) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Thực hiện theo Quy định tại Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.
- i) Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng: Thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.
- k) Ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án: Thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; Khoản 8, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.
- l) Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; Khoản 9, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.
- m) Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

MỤC 3

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN THEO PHÁP LUẬT CHUYÊN NGÀNH, PHÁP LUẬT XÃ HỘI HÓA

Điều 24. Trình tự thực hiện

1. Lập, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo **mục 1 phụ lục I** Hướng dẫn này.
2. Chấp thuận chủ trương đầu tư.
3. Công bố danh mục dự án
 - Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án.
 - Công bố danh mục dự án: Thực hiện theo **Điểm b, Khoản 1, Điều 23** Hướng dẫn này.
4. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư
 - Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống

mạng đấu thầu quốc gia và nộp trực tiếp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư, căn cứ nội dung thông tin được công bố theo **Điểm b, Khoản 1 Điều 23** Hướng dẫn này.

- Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

- Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ quan tâm thực hiện dự án là 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan (nếu cần thiết) đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Căn cứ kết quả đánh giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh Quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

+ Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu và quy trình chi tiết theo **Khoản 4 Điều 23** Hướng dẫn này; giao cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện là bên mời thầu.

+ Trường hợp có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình chấp thuận nhà đầu tư theo **Khoản 2 Điều 14** Hướng dẫn này.

+ Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

- Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

Mục 4

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 25. Trình tự thực hiện

1. Lập, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo **mục 1 phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án: Thực hiện theo quy định tại **Điểm b, Khoản 1 Điều 23** Hướng dẫn này.

4. Chuẩn bị, nộp và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư: Thực hiện theo quy định tại **Khoản 2 Điều 23** Hướng dẫn này.

5. Lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Điều 24, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

6. Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng

- Bên mời thầu phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở mời thầu.

- Việc xác định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ theo hướng dẫn của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và các hướng dẫn hiện hành.

7. Thời gian trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư

Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Thời gian thực hiện các bước theo nguyên tắc rút ngắn so với hướng dẫn tối đa của pháp luật nhằm đẩy nhanh tiến độ lựa chọn nhà đầu tư, tính đến sự phù hợp thực tế thực hiện.

8. Quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Điều 46, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

9. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật; mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại; trình thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng: Thực hiện theo quy định tại Điều 47, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58, Khoản 2, Khoản 3, Điều 59 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Khoản 8, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

10. Tổ chuyên gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Điều 15, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

11. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Căn cứ quy mô, tính chất của từng dự án cụ thể, người có thẩm quyền có thể bổ sung các yêu cầu phù hợp trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế đảm bảo không trái với hướng dẫn của pháp luật về đấu thầu. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo hướng dẫn như sau:

- Về năng lực tài chính: Nhà đầu tư không có lỗi lũy kế trong 2 năm đến thời điểm đăng ký tham gia thực hiện dự án.

- Về năng lực quản lý, kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ: Có các giải pháp kiến trúc, kỹ thuật hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tận dụng ánh sáng và thông gió tự nhiên góp phần tiết kiệm chi phí tài nguyên (năng lượng, nước), giảm khí thải nhà kính, hiện đại, phù hợp và tương xứng với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; có giải pháp bảo vệ môi trường, giải pháp đảm bảo an toàn lao động trong quá trình triển khai và vận hành dự án; có đề xuất chỉ tiêu diện tích cây xanh, nhà để xe, nhà sinh hoạt cộng đồng lớn hơn so với hướng dẫn của tỉnh.

- Về kinh nghiệm: Nhà đầu tư đã có kinh nghiệm triển khai và đưa vào hoạt động dự án có tính chất và quy mô tương tự với dự án đang thu hút đầu tư (tùy thuộc vào từng dự án cụ thể, sẽ hướng dẫn và yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm tổ chức thi công, quản lý, vận hành như: tổng mức đầu tư dự án đã thực hiện, số lượng dự án đã triển khai đưa vào sử dụng cho phù hợp).

- Về giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua: Ưu tiên lựa chọn nhà đầu tư có đề xuất giá bán, cho thuê, cho thuê mua thấp hơn.

- Về tiến độ: Hợp lý nhất và có cam kết về tiến độ thực hiện dự án.

- Ngoài ra, căn cứ mục tiêu, quy mô,... của từng dự án cụ thể, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan bổ sung thêm về yêu cầu kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký tham gia.

12. Trình tự triển khai dự án nhà ở xã hội sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

Điều 26. Hướng dẫn về bên mời thầu

1. UBND tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện làm bên mời thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

2. Bên mời thầu có các nhiệm vụ:

a) Tổ chức thực hiện quá trình đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng các nội dung quy định của pháp luật có liên quan và Hướng dẫn này.

b) Thực hiện các trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Khoản 3, Điều 75 của Luật Đấu thầu năm 2013.

Mục 5

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHI CÓ TỪ HAI NHÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG KÝ LỰA CHỌN MỘT ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 27. Trình tự thực hiện

1. Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo **mục 1.1.1, mục 1.1.2 Phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án

- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án.

- Công bố danh mục dự án: Thực hiện theo **Điểm b, Khoản 1 Điều 23** Hướng dẫn này.

4. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc nộp trực tiếp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư (trường hợp Hệ thống chưa hoàn thiện để có thể nộp hồ sơ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia) căn cứ nội dung thông tin được công bố theo **Điểm b, Khoản 1 Điều 23** Hướng dẫn này.

- Hồ sơ quan tâm thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

- Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan (nếu cần thiết) đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Căn cứ kết quả đánh giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh Quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

+ Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu và quy trình chi tiết thực hiện theo **Khoản 4, Điều 23** Hướng dẫn này; giao cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện là bên mời thầu;

+ Trường hợp có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thực hiện theo **Khoản 2, Điều 14** Hướng dẫn này.

+ Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

- Trường hợp dự án đầu tư mà có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm: Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Khoản 7, Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

5. Trình tự triển khai sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo **Chương VI** Hướng dẫn này.

CHƯƠNG V

ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ; TẠM NGỪNG, CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Điều 28. Điều chỉnh dự án đầu tư

1. Đối tượng áp dụng

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020, cụ thể: Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư có quyền điều chỉnh mục tiêu, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư, sáp nhập các dự án hoặc chia, tách một dự án thành nhiều dự án, sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác kinh doanh hoặc các nội dung khác và phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Các hình thức điều chỉnh dự án

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án đầu tư là tài sản bảo đảm đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp chia, tách, sáp nhập dự án đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình tổ chức kinh tế đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn vào doanh nghiệp đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để hợp tác kinh doanh đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư theo bản án, quyết định của tòa án, trọng tài đối với dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

- Điều chỉnh dự án đầu tư theo bản án, quyết định của tòa án, trọng tài đối với dự án đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 29. Điều chỉnh chủ trương đầu tư và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư khi thực hiện điều chỉnh dự án

1. Điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thực hiện điều chỉnh dự án

a) Đối tượng áp dụng: Áp dụng với các dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Trình tự thực hiện: Khi thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo các hình thức quy định tại **Khoản 2 Điều 28** Hướng dẫn này, trường hợp nội dung điều chỉnh dự án thuộc một trong các trường hợp sau:

- Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư.

- Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư.

- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án

vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu.

- Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.
- Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).

Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

c) Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết: Thực hiện theo **mục 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư khi thực hiện điều chỉnh dự án

a) Đối tượng áp dụng: Áp dụng với các dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư (chỉ cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

b) Trình tự thực hiện: Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư khi thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo các hình thức quy định tại **Khoản 2 Điều 28** Hướng dẫn này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án sau đó lập thủ tục điều chỉnh đối với những nội dung thay đổi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp.

c) Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết: Thực hiện theo **mục 18 phụ lục I** Hướng dẫn này.

d) Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư theo các hình thức quy định tại **Khoản 2 Điều 28** Hướng dẫn này mà nội dung điều chỉnh thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 30, 31, 32 Luật đầu tư năm 2020, nhà đầu tư phải lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư (thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết thực hiện theo **mục 1 phụ lục I** Hướng dẫn này). Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo **Điểm b, c Khoản 2** Điều này.

Điều 30. Ngừng hoạt động của dự án đầu tư

1. Nhà đầu tư tự quyết định ngừng hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 1, Điều 47 Luật Đầu tư năm 2020

- a) Cơ quan chủ trì: Sở Kế hoạch và Đầu tư.
- b) Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết: Thực hiện theo **mục 15 phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Điều 47 Luật Đầu

từ năm 2020: Trình tự thực hiện theo quy định tại Điểm b, c, Khoản 3, Điều 56 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Điều 31. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư

1. Nhà đầu tư tự quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020:

a) Cơ quan chủ trì: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện và thời gian giải quyết: Thực hiện theo **mục 16 phụ lục I** Hướng dẫn này.

2. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020: Trình tự thực hiện theo hướng dẫn tại Điểm b, Khoản 2, Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Điểm c, Khoản 2, Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

3. Chấm dứt hoạt động dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020: Trình tự thực hiện quy định tại Điểm c, Khoản 2, Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

4. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp Cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư: Trình tự thực hiện quy định tại Điều 58 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

5. Dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, việc thanh lý dự án đầu tư: Trình tự thực hiện theo quy định tại Khoản 8, Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Chương VI

THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC SAU KHI ĐƯỢC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ, XÁC ĐỊNH NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1

ĐẢM BẢO THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 32. Đảm bảo thực hiện dự án

1. Đối tượng áp dụng: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

2. Cơ quan giải quyết: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

3. Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 31/2020/NĐ-CP.

4. Thời gian giải quyết: 05 ngày làm việc.

Mục 2

LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI, MÔI TRƯỜNG

Điều 33. Thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

1. Trường hợp xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường

a) Đối tượng áp dụng: Các dự án thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì: Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 2 phụ lục II** Hướng dẫn này.

2. Trường hợp báo cáo đánh giá tác động môi trường

a) Đối tượng áp dụng: Các dự án thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì: Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 3 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Điều 34. Trình tự thủ tục thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Đối tượng áp dụng

- Các dự án thực hiện thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành.

- Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi.

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Trình tự thực hiện

Nhà nước thu hồi đất để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên đại bàn tỉnh Đắk Nông (hoặc các văn bản điều chỉnh, thay thế).

Điều 35. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh (trường hợp nhà nước không thu hồi đất)

Nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất

đai và Khoản 15, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 36. Trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất

1. Đối tượng áp dụng: Các dự án có liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành.
2. Cơ quan chủ trì: Sở Tài nguyên và Môi trường.
3. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 7 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Điều 37. Chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối tượng áp dụng: Các dự án có liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành.
2. Cơ quan chủ trì: Sở Tài nguyên và Môi trường.
3. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 8 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Điều 38. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đối tượng áp dụng: Các dự án có liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định hiện hành.
2. Cơ quan chủ trì: Sở Tài nguyên và Môi trường.
3. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 9 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Mục 3

QUY HOẠCH CHI TIẾT, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

Điều 39. Theo lĩnh vực Xây dựng

1. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500
 - a) Đối tượng áp dụng
 - Dự án chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khi chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - Dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng đất có diện tích từ 05 ha trở lên.
 Đối với dự án có quy mô nhỏ hơn 05 ha và nhà ở chung cư có quy mô nhỏ hơn 02 ha, không phải lập quy hoạch chi tiết mà chỉ lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng về phương án tổng mặt bằng trước khi phê duyệt theo đúng quy định.
 - b) Cơ quan chủ trì: Sở Xây dựng.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 1 phụ lục II** Hướng dẫn này.

2. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi/điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Xây dựng.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi/điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 4 phụ lục II** Hướng dẫn này.

3. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở/điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Xây dựng.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở/điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 5 Phụ lục II** kèm theo Hướng dẫn này.

Điều 40. Theo lĩnh vực Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

1. Thẩm định, phê duyệt dự án/dự án điều chỉnh công trình thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án/dự án điều chỉnh có liên quan đến thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt dự án/dự án điều chỉnh.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 11 phụ lục II** Hướng dẫn này.

2. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật/Báo cáo kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng/thiết kế bản vẽ thi

công, dự toán xây dựng điều chỉnh của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật công trình thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật/Báo cáo kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng/thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng điều chỉnh của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật/Báo cáo kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng/thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng điều chỉnh của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo tại **mục 12 phụ lục II** Hướng dẫn này.

3. Thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng/thiết kế, dự toán xây dựng điều chỉnh công trình thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc thiết kế, dự toán xây dựng/thiết kế, dự toán xây dựng điều chỉnh thủy lợi, nước sạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Đắk Nông theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng/thiết kế, dự toán xây dựng điều chỉnh.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 13 phụ lục II** kèm theo Hướng dẫn này.

Điều 41. Theo lĩnh vực Công thương

1. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng các công trình thuộc lĩnh vực Công Thương

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng các công trình thuộc lĩnh vực Công Thương theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Công Thương.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 14**

phụ lục II Hướng dẫn này.

2. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

a) Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc lĩnh vực Công Thương theo quy định hiện hành.

b) Cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Công Thương.

- Đơn vị phê duyệt: Sau khi có kết quả thẩm định, nhà đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

c) Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 15 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Mục 4

PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY; CẤP PHÉP XÂY DỰNG

Điều 42. Thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

1. Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc phòng cháy và chữa cháy theo quy định hiện hành.

2. Cơ quan chủ trì: Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Công an tỉnh.

3. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 6 phụ lục II** Hướng dẫn này.

Điều 43. Cấp giấy phép xây dựng (Đối với các trường hợp không thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014).

1. Đối tượng áp dụng: Đối với các dự án có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

2. Cơ quan chủ trì: Sở Xây dựng.

3. Thành phần hồ sơ, thời gian giải quyết; trình tự thực hiện theo **mục 10 phụ lục II** Hướng dẫn này.

CHƯƠNG VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 44. Công khai thông tin

1. Các thông tin liên quan đến dự án thu hút đầu tư phải được công khai trên các phương tiện thông tin phù hợp quy định hiện hành.

2. Hướng dẫn này được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh, Trang thông tin điện tử của Sở Kế hoạch và Đầu tư, các Sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư.

Điều 45. Nguyên tắc áp dụng văn bản pháp luật trong Hướng dẫn này khi có sự thay đổi

Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản pháp luật được viện dẫn trong Hướng dẫn này có sự điều chỉnh, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo văn bản pháp luật điều chỉnh, bổ sung, thay thế đó.

Điều 46. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Hàng năm, chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện rà soát, lựa chọn danh mục các dự án dự kiến thu hút đầu tư trong năm. Qua đó, theo dõi, đôn đốc các đơn vị hoàn thiện các thủ tục cần thiết, đảm bảo hoàn thành kế hoạch thu hút đầu tư theo kế hoạch và tổ chức thẩm định, trình phê duyệt quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Thường xuyên kiểm tra theo dõi, kịp thời chủ trì điều chỉnh, bổ sung, thay thế đảm bảo Hướng dẫn được áp dụng đúng quy định pháp luật, tạo điều kiện tốt nhất cho nhà đầu tư hoàn thiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo đề xuất cụ thể cho UBND tỉnh chỉ đạo xử lý theo đúng quy định.

2. Trung tâm hành chính công tỉnh: Thực hiện công khai, kiểm soát thời gian đối với thủ tục theo Hướng dẫn này trong quá trình tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính theo quy định.

3. Các Sở, Ban, ngành, UBND cấp huyện:

a) Các nhiệm vụ được giao chủ trì phải thực hiện một cách chủ động, tích cực và chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về thực hiện nhiệm vụ được giao.

b) Thực hiện tốt công tác phối hợp, các nhiệm vụ được giao đảm bảo về thời gian, chất lượng. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, Chủ tịch UBND cấp huyện chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về các nhiệm vụ được giao trong Hướng dẫn này.

c) Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện thì chủ động phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.