



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày/...../2021 của UBND tỉnh Quảng Nam)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

a) Quy định này hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư và quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, bao gồm các dự án: công trình nhà ở độc lập, khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị có nhà ở, công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

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

2. Đối tượng áp dụng:

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

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

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

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

4. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* (bao gồm: dự án đầu tư nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư) là tổng hợp các đề xuất liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong Quy định này, bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở.

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

c) Dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

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

5. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở* là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

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

7. *Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là nhà đầu tư được lựa chọn theo pháp luật đầu tư, đấu thầu, đất đai, nhà ở và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan.

Chủ đầu tư được xác định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng hoặc khi phê duyệt dự án hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân (vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, *chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận*. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia được chấp thuận, thì các nhà đầu tư này có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan.

Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm của các bên. Việc thành lập tổ chức mới đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án phải trên cơ sở pháp lý nhà đầu tư của các nhà đầu tư được chấp thuận, không làm thay đổi hoặc bổ sung pháp nhân, cổ đông sáng lập, người đại diện pháp luật, tỷ lệ góp vốn, thành viên góp vốn doanh nghiệp trong trường hợp này.

8. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực, loại đô thị, khi đủ điều kiện và được cơ quan thẩm quyền cho phép theo quy định:*

Là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mà chủ đầu tư phải thực hiện việc xây dựng nhà ở trên các lô

đất được quy định trong đồ án quy hoạch xây dựng và trong nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Các khu vực còn lại, chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở (Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

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

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan hướng dẫn và tham mưu UBND tỉnh thực hiện thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đầu tư, đấu thầu.

2. Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp là cơ quan chủ trì hướng dẫn và thực hiện thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư với dự án thuộc phạm vi quản lý.

3. Cơ quan chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo pháp luật về đấu thầu, pháp luật chuyên ngành:

a) Sở Xây dựng làm Bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu, pháp luật chuyên ngành:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn có quy mô diện tích sử dụng đất do UBND tỉnh quy định và các dự án có ranh giới nằm trên 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên theo pháp luật về đấu thầu;

- Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo pháp luật chuyên ngành.

b) Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc phạm vi quản lý.

c) UBND cấp huyện làm Bên mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô diện tích sử dụng đất được UBND tỉnh phân cấp (nếu có), ngoài các dự án quy định tại điểm a điểm b khoản này theo pháp luật về đấu thầu.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư nhà ở thương mại theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trong trường hợp khu đất thực hiện dự án đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của UBND tỉnh.

Điều 4. Một số nguyên tắc chung, yêu cầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

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

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

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

3. Các dự án có sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư (chỉ định trực tiếp) để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo các pháp luật về đất đai, đấu giá, đấu thầu, nhà ở.

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

5. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) được duyệt, đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

6. Chủ đầu tư phải thực hiện việc xây dựng nhà ở trên các lô đất tại các khu vực quy định và theo tỉ lệ % tổng diện tích đất ở (tối thiểu 20% đến năm 2025 và 30% đến 2030) trong loại dự án quy định tại khoản 8 Điều 2 Quy định này. Đối với phần đất ở còn lại, chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

UBND tỉnh quy định các khu vực được thực hiện dự án kinh doanh nhà ở; loại đô thị; tỉ lệ diện tích đất ở mà chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê; diện tích đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai, quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở; trong nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; trong quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị (nếu có).

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

8. Quy định về dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại.

Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại được xác định theo tỉ lệ % trên tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng xây dựng:

a) Đối với các dự án có quy mô từ 02 ha trở lên tại đô thị loại I và các dự

án có quy mô từ 05 ha trở lên tại đô thị loại II, loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

b) Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên tại đô thị loại IV, loại V phải dành 10% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

c) Đối với các dự án có quy mô từ 05 ha trở lên tại khu vực được định hướng phát triển lên đô thị loại V đến năm 2030 theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Nam được phê duyệt và Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 phải dành 05% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

9. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu có sự điều chỉnh, thay đổi một trong các nội dung của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; bao gồm, việc tăng hệ số sử dụng đất và số lượng nhà ở trong dự án, thay đổi chủ đầu tư do chuyển nhượng dự án hoặc do thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn doanh nghiệp thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định; thực hiện thủ tục điều chỉnh nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ liên quan khác của chủ đầu tư (nếu có).

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

a) Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đầu tư và quy định của UBND tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; giám sát đầu tư theo chức năng, thẩm quyền quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

c) Sở Xây dựng thẩm định các nội dung về nhà ở trong thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở do UBND tỉnh hoặc Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp phê duyệt; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý nhà ở và kinh doanh bất động sản; chủ trì xác định chi phí và giá bán đối với các dự án nhà ở xã hội; là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, chủ trì xác định chi phí xây dựng để làm cơ sở xác

định mức thu tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

d) Sở quản lý công trình chuyên ngành và các cơ quan liên quan khác (nếu có) có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng giải quyết các thủ tục, nội dung liên quan thuộc phạm vi quản lý của ngành, cơ quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

11. Quy định liên quan về giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân.

Việc giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân theo pháp luật dân sự và các pháp luật khác liên quan:

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định trong pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật liên quan.

- Cơ quan quản lý Nhà nước không giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện hoạt động đầu tư.

12. Nội dung liên quan khác

a) Đối với khu vực định hướng hình thành đô thị mới, khu vực trọng điểm phát triển vùng Đông của tỉnh và địa bàn Khu Kinh tế mở Chu Lai phải ưu tiên triển khai các dự án khu đô thị có nhà ở, khu dân cư có quy mô lớn đảm bảo phát triển đồng bộ, đầy đủ các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ nhu cầu cuộc sống của nhân dân (trừ các khu vực dự án xen kẽ giữa các khu dân cư hiện trạng, khớp nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để chỉnh trang, phát triển đô thị). Hạn chế tối đa việc chia nhỏ dự án (trừ trường hợp dự án có diện tích lớn được phân kỳ đầu tư phù hợp, được quy định trong nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư được duyệt) và phải có một hoặc một số công trình kiến trúc tạo điểm nhấn cho đô thị tương ứng với quy mô dự án.

b) Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt đề cương nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết khu dân cư, khu đô thị phải quy định cụ thể việc quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất có mặt tiền tiếp giáp dọc theo tuyến đường trục chính đô thị, trục cảnh quan theo quy hoạch và đảm bảo tỉ lệ diện tích đất bắt buộc xây dựng nhà ở hoặc nhà ở kết hợp thương mại (shophouse) không dưới 20% tổng diện tích đất ở khai thác trong dự án giai đoạn đến năm 2025, không dưới 30% giai đoạn đến năm 2030. Chủ đầu tư dự án chỉ được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án sau khi đã đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo điều kiện kết nối hạ tầng chung của khu vực và hoàn thiện việc xây dựng nhà ở theo quy định.

c) Ngoài quỹ đất nhà đầu tư bố trí tái định cư phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở

thương mại phải dành 03% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để bàn giao lại cho địa phương phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án có nhu cầu bố trí tái định cư trên địa bàn; được quy định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (1/500).

d) Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cần xác định rõ quy mô, vị trí trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo đúng quy định Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (đây cũng là quỹ đất dự trữ cho nhu cầu tái định cư hoặc phát triển dân cư trong tương lai). Đối với quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chủ đầu tư chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ trong toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, trừ trường hợp được UBND tỉnh xem xét, cho phép bàn giao quỹ đất này cho cơ quan Nhà nước quản lý, thực hiện theo hình thức đầu tư khác sau khi đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nêu trên để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội này phải đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước. Số tiền đền bù, giải phóng mặt bằng (nếu có) sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp của dự án theo quy định.

UBND tỉnh chỉ xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất sau khi chủ đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại khu vực bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội để bàn giao lại cho địa phương.

đ) Đối với các dự án lớn hoặc có địa hình phức tạp hoặc có hiện trạng sử dụng đất không thuận lợi trong công tác giải phóng mặt bằng hoặc các trường hợp khó khăn, phức tạp khác; chủ đầu tư cần đề xuất phân chia giai đoạn hoặc phân kỳ đầu tư, phân chia dự án thành phần (phân chia giai đoạn) trong bước lập, thẩm định quy hoạch chi tiết hoặc bước lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng.

Việc phân chia giai đoạn thực hiện dự án nêu trên phải đảm bảo tính khả thi, khớp nối hạ tầng chung khu vực, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải); đủ cơ sở để xác lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình, kiểm tra công tác nghiệm thu, xác định nghĩa vụ tài chính, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chủ đầu tư cùng với UBND cấp huyện nơi có dự án xác định việc phân chia giai đoạn, phân kỳ đầu tư trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế cơ sở trước khi trình thẩm định, phê duyệt đối với các loại dự án này. Việc phân

chia giai đoạn, phân kỳ đầu tư dự án cần xem xét kỹ lưỡng, hạn chế giải quyết việc giao đất nhiều đợt; phân chia phần diện tích đất khó giải phóng mặt bằng hoặc khó triển khai thực hiện sang các giai đoạn sau cùng. Các Sở, Ban, ngành và cơ quan liên quan xem xét thẩm định, tham mưu phê duyệt trong trường hợp này.

e) Về đầu tư công trình hạ tầng xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở:

- Việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng xã hội phải được đề xuất và thực hiện đồng bộ với công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và công trình khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt để phục vụ nhu cầu ở của dự án trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở.

- Căn cứ vào khu vực phát triển dự án; mục tiêu phục vụ nhu cầu ở của người dân địa phương hoặc nhu cầu phát triển đô thị, phát triển thị trường bất động sản hoặc dự án động lực; tính đồng bộ của việc đầu tư công trình xây dựng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở, công trình dịch vụ khác,...); sự ảnh hưởng, tác động của việc đầu tư công trình hạ tầng xã hội (chợ, trường học, văn hóa - thể thao,...) đến đời sống của người dân đến ở sau khi dự án hoàn thành; so sánh hiệu quả của phương án giá đất (được xem xét trong trường hợp có hoặc không có công trình hạ tầng xã hội); UBND tỉnh quyết định hình thức đầu tư (chủ đầu tư đầu tư hoặc Nhà nước đầu tư hoặc hình thức khác,...), thời điểm đầu tư,... trong thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư nêu tại khoản 5 Điều 5 Quy định hướng dẫn này.

- Sở Xây dựng chủ trì thẩm định các nội dung về nhà ở; trong đó bao gồm phương án đầu tư xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng xã hội trong dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Quy định này;

f) Về đầu tư công trình thương mại - dịch vụ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Công trình thương mại - dịch vụ được đầu tư xây dựng cùng với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và công trình khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt để hình thành dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Việc đầu tư xây dựng công trình thương mại - dịch vụ phải được xem xét, đánh giá tổng thể về nội dung nghiên cứu sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả đầu tư của dự án trong thủ tục thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (hoặc hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư nêu tại khoản 5 Điều 5 Quy định này) và trong thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Quy định này.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN, QUY HOẠCH, DANH MỤC, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

1. Lập, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở.

2. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư làm chủ đầu tư (chỉ định trực tiếp chủ đầu tư).

2(*). Trường hợp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định, áp dụng đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhà ở (tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP).

Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật về đấu thầu thì thực hiện thủ tục quyết định công nhận chủ đầu tư theo quy định theo pháp luật về nhà ở (tại các khoản 3, 4 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP).

Sở Xây dựng chủ trì tham mưu thủ tục quyết định công nhận chủ đầu tư trong trường hợp này.

3. Thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật đầu tư (nếu có).

4. Lập, thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (trường hợp chưa lập quy hoạch chi tiết xây dựng).

5. Hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt; xác định chủ đầu tư.

6. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường; thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật liên quan. Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án.

7. Thu hồi đất; phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai).

8. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế nhiều bước theo thông lệ

quốc tế) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9. Thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan về đất đai của dự án trên phần diện tích đất đã được tính giá mức thu tiền sử dụng; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy phép xây dựng.

10. Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình thương mại - dịch vụ, xây dựng nhà ở (nếu có) theo quy hoạch chi tiết; tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án được duyệt.

11. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất (nếu có) cho chủ đầu tư, không quá tỉ lệ diện tích đất ở được phép theo quy định tại khoản 7 Điều 11 Hướng dẫn này, trên phần diện tích đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình; được Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp kiểm tra công tác nghiệm thu tại khoản 10 Điều này; tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án được duyệt.

12. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) đã được kiểm tra công tác nghiệm thu tại khoản 10 Điều này cho địa phương quản lý. Việc bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định pháp luật hiện hành và quy định của UBND tỉnh.

13. Kiểm toán chi phí đầu tư dự án, xác định lại chi phí đầu tư (tăng, giảm) và nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án (nếu có). Báo cáo quyết toán tài chính, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ liên quan khác đối với Nhà nước (nếu có).

14. Quyết toán dự án hoàn thành theo quy trình do UBND tỉnh ban hành.

15. Bảo hành, bảo trì chất lượng công trình xây dựng theo quy định.

Các quy định pháp luật nêu trên có thể thực hiện đồng thời nếu quy định pháp luật cho phép.

Điều 6. Thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; các yêu cầu về nội dung đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở; thẩm định nội dung nhà ở trong thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

1. Thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở.

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

b) Căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu phát triển đô thị, đầu tư xây dựng nhà ở của địa phương; UBND cấp huyện, Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp lựa chọn các dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt; đảm bảo “thuộc khu vực được thực hiện dự án xây

dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền” do UBND tỉnh quy định theo quy định của pháp luật về đất đai; đảm bảo các yêu cầu về nội dung đề xuất dự án nêu tại khoản 2 Điều này, trình Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; làm cơ sở lập thủ tục phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, danh mục dự án có sử dụng đất, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đấu giá, đấu thầu.

2. Các yêu cầu về nội dung đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

UBND cấp huyện nơi có dự án đề xuất cần xem xét, đánh giá dự án đáp ứng một số yêu cầu về sự phù hợp với các quy hoạch xây dựng, khu vực phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn; xác định khu vực phát triển nhà ở phục vụ nhu cầu ở, khu vực phát triển bất động sản nhà ở, khu vực dự án phục vụ di dân vùng sạt lở, các khu vực có yêu cầu phát triển khác của địa phương; xem xét tính khả thi dự án, đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, sự ảnh hưởng của các yếu tố môi trường đến dự án; việc tuân thủ quy định về sử dụng đất quốc phòng, đất rừng, đất lúa; tính đồng bộ của việc phân chia giai đoạn, phân kỳ đầu tư, phân chia dự án thành phần (nếu có).

Yêu cầu cụ thể về quy hoạch xây dựng; về danh mục dự án thu hồi đất:

a) Yêu cầu về quy hoạch xây dựng:

- 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.

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

- Trường hợp dự án có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp với quy hoạch chung.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với địa phương (nơi có dự án); tham mưu, báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất, quyết định các thông số kỹ thuật dự án, chỉ tiêu quy hoạch đối với từng dự án cụ thể trong thủ tục thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Về danh mục dự án cần thu hồi đất: khu vực đề xuất dự án cần xem xét tính khả thi liên quan đến điều kiện dự án cần thu hồi đất, chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng sang mục đích khác (nếu có) theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, Nghị quyết 21/NQ-HĐND ngày 19/7/2018 của HĐND tỉnh

về một số nhiệm vụ, giải pháp trong công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh trước khi thực hiện thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Thẩm định nội dung nhà ở trong thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư.

- Trong quá trình thẩm định để quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở do UBND tỉnh hoặc Ban quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chấp thuận chủ trương đầu tư; cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng các nội dung về nhà ở được quy định trong pháp luật nhà ở; bao gồm:

a) Tên chủ đầu tư dự án (chủ đầu tư là nhà đầu tư được xác định tại khoản 7 Điều 2 Quy định này).

b) Mục tiêu, hình thức đầu tư; địa điểm, quy mô diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án; khu vực được phép chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền.

c) Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở với quy hoạch xây dựng được quy định tại điểm a) khoản 2 Điều này.

d) Sự phù hợp của các đề xuất trong nội dung dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt.

đ) Tính phù hợp của sơ bộ về cơ cấu sản phẩm nhà ở (loại hình nhà ở, phân khúc nhà ở, hình thức kinh doanh sản phẩm đối với từng loại nhà ở); trường hợp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở thì phải dự kiến diện tích đất dành để bố trí xây dựng nhà ở xã hội nêu tại khoản 8 Điều 4 Quy định hướng dẫn này.

e) Tính đồng bộ của phương án phân kỳ đầu tư sơ bộ, việc phân chia dự án thành phần (nếu có) và sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội liên quan đến dự án.

Điều 7. Điều kiện đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở, nhà ở xã hội.

1. Điều kiện để được đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Nhà đầu tư đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở được sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư; Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản được sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở, nhà ở xã hội.

a) Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở: thực hiện theo quy trình, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án do UBND tỉnh ban hành.

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (không thuộc trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công):

- Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 56 Luật Nhà ở và Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 khoản 4 khoản 5 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

- Trên cơ sở danh mục dự án đầu tư nhà ở xã hội đáp ứng điều kiện theo khoản 2 Điều 6 Quy định này; Sở Xây dựng lập đề xuất danh mục dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu; gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thẩm định, trình phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

- Nội dung đề xuất dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Nhà ở, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và các nội dung quy định trong Quyết định chủ trương đầu tư dự án được duyệt.

Sở Xây dựng chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu.

c) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội:

Áp dụng đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này, thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây:

- Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

- Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.

- Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Sở Xây dựng chủ trì tham mưu UBND tỉnh trường hợp này.

CHƯƠNG III

LẬP DỰ ÁN, QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ CÁC QUY ĐỊNH LIÊN QUAN

Điều 8. Bảo đảm thực hiện dự án, giãn tiến độ đầu tư; chuyển nhượng dự án; thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn doanh nghiệp trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

1. Bảo đảm thực hiện dự án; giãn tiến độ đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh do UBND tỉnh ban hành.

2. Chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Việc thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định của UBND tỉnh.

3. Thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn doanh nghiệp hoặc nội dung khác về hoạt động của pháp nhân đối với chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Việc thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn doanh nghiệp hoặc nội dung khác về hoạt động của pháp nhân thực hiện theo pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật liên quan; đảm bảo nguyên tắc không trái với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng dự án đầu tư.

Chủ đầu tư phải chứng minh doanh nghiệp đã hoàn thành nghĩa vụ kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng vốn; trước khi thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương dự án; trong đó, bao gồm thủ tục xác định doanh nghiệp sau khi thay đổi, điều chỉnh đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản, xây dựng.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp phối hợp với Cục Thuế tỉnh hướng dẫn, tham mưu UBND tỉnh thủ tục bảo đảm thực hiện dự án; giãn tiến độ đầu tư; quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp chuyển nhượng dự án, thay đổi, điều chỉnh đăng ký kinh doanh hoặc cổ đông sáng lập, thành viên góp vốn.

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

1. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

a) Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt; chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư

xây dựng. Nội dung dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án và phù hợp với quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở*” phải có thông tin các loại hình nhà ở, việc thực hiện yêu cầu về nhà ở xã hội (nếu có), phải có thuyết minh:

- Về phương án xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án, phương án bàn giao công trình;

- Sự phù hợp của dự án đối với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt; tổng diện tích sàn nhà ở; tỷ lệ, số lượng các loại nhà ở (biệt thự, liền kề, căn hộ chung cư,...) và sự tương thích của số lượng các loại nhà ở với chỉ tiêu dân số được phê duyệt;

- Phương án kinh doanh các sản phẩm nhà ở và các sản phẩm khác của dự án;

- Sự phù hợp với định hướng phát triển đô thị, Chương trình phát triển đô thị được duyệt (nếu có); kế hoạch xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác nhà ở (nếu có), công trình hạ tầng xã hội và các công trình khác trong dự án; kế hoạch và danh mục các khu vực hoặc công trình và dịch vụ công ích sẽ bàn giao trong trường hợp có bàn giao cho Nhà nước;

- Phương án phân kỳ đầu tư để đảm bảo yêu cầu đồng bộ đối với dự án gồm nhiều công trình xây dựng triển khai theo thời gian dài có phân kỳ đầu tư;

- Thiết kế cơ sở trong hồ sơ dự án đầu tư lập, trình thẩm định phải đủ điều kiện để xác định khối lượng các công tác, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình và các yêu cầu liên quan khác để làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng trong bước xác định mức thu tiền sử dụng đất của dự án.

b) Thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 58 Luật Xây dựng, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

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

- Thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 60 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế và dự toán xây dựng, nếu có); xác định chi phí đầu tư xây dựng, phục vụ xác định mức thu tiền sử dụng đất.

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

b) Thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở:

- Thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

c) Khuyến khích chủ đầu tư điều chỉnh, thay đổi vật liệu, cây xanh, công nghệ xây dựng theo hướng tốt hơn hoặc áp dụng tiêu chuẩn thiết kế cao hơn đối với dự án khu đô thị, khu nhà ở có vị trí quan trọng, nằm trực cảnh quan đô thị (thay đổi, điều chỉnh tốt hơn so với quy định trong thiết kế cơ sở xây dựng được cấp thẩm quyền thẩm định) nhưng không được tính khấu trừ chi phí phân chênh lệch do điều chỉnh, thay đổi này vào tiền sử dụng đất của dự án.

d) Xác định chi phí đầu tư xây dựng, phục vụ xác định mức thu tiền sử dụng đất:

- Việc kiểm tra, xác định chi phí đầu tư phần xây dựng, làm cơ sở phục vụ tính giá mức thu tiền sử dụng đất để Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở dưới hình thức đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ và xây dựng nhà ở (nếu có); được thực hiện theo quy trình xác định mức thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh ban hành.

- Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án có điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, thiết kế xây dựng; chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp để chủ trì giải quyết theo thẩm quyền hoặc tham mưu, báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất cho phép thực hiện thủ tục đầu tư bổ sung (nếu có) trước khi triển khai các bước tiếp theo; trong đó, bao gồm thủ tục xác định chi phí đầu tư xây dựng, phục vụ xác định mức thu tiền sử dụng đất.

3. Cấp giấy phép xây dựng.

a) Những công trình phải có cấp giấy phép xây dựng và được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; khoản 2 Điều 31 Luật Quảng cáo.

b) Việc cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ và quy định hiện hành của pháp luật.

4. Quản lý chất lượng công trình.

a) Thực hiện quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ. Trong đó:

- Xây dựng các quy định và tổ chức hệ thống quản lý đảm bảo kỹ thuật,

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

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

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

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

Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi đã được cơ quan thẩm quyền tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu theo đúng quy định của Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

c) Trong trường hợp dự án cụ thể, có vướng mắc bởi nhiều lý do khách quan (như giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư hoặc lý do bất khả kháng khác); chủ đầu tư báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất cho phép tổ chức nghiệm thu; chỉ đạo Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chủ trì thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu phần dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng, trên phần diện tích đất được giao, làm cơ sở thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tỉ lệ quy định tại khoản 7 Điều 11 Quy định hướng dẫn này; đồng thời, quy định trách nhiệm chủ đầu tư trong việc lập kế hoạch và cam kết đầu tư xây dựng phần dự án còn lại.

d) Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp theo phân cấp chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vi phạm trong quản lý chất lượng công trình xây dựng.

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

g) Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp theo

phân cấp chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn và xử lý các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng công trình theo thẩm quyền của pháp luật. Chủ đầu tư phải gửi báo cáo Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý theo định kỳ 06 tháng, 01 năm theo quy định.

5. Kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng; quyết toán dự án hoàn thành.

a) Bàn giao công trình:

- Sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, thiết lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ bảo trì, bảo hành công trình; chủ đầu tư có trách nhiệm lập thủ tục và thực hiện công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị trực tiếp quản lý vận hành được ghi trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để tiếp nhận và quản lý vận hành, đảm bảo tuân thủ các quy định về chuyển giao công trình. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình, hồ sơ hoàn công công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

Công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định của UBND tỉnh.

b) Công tác quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán nghĩa vụ tài chính về đất đai dự án nhà ở:

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo quy định nêu tại điểm này, làm cơ sở để đơn vị tiếp nhận công trình ghi tăng và quản lý tài sản theo quy định.

- Sau khi dự án hoàn thành, được Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ban hành Thông báo kết quả kiểm tra nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng và bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) cho địa phương quản lý sử dụng; chủ đầu tư có trách nhiệm (vận dụng Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính) lập báo cáo và thuê kiểm toán độc lập, kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành. Việc quyết toán dự án hoàn thành dự án đầu tư xây dựng nhà ở do doanh nghiệp làm chủ đầu tư thực hiện theo quy định của UBND tỉnh.

- Trên cơ sở hồ sơ cung cấp báo cáo kiểm toán độc lập về chi phí đầu tư dự án của chủ đầu tư, việc sử dụng chi phí dự phòng; Sở Xây dựng chủ trì kiểm tra, xác định lại chi phí đầu tư dự án, việc sử dụng chi phí dự phòng (nếu có); Sở Tài nguyên và Môi trường xác định lại (tăng/giảm) nghĩa vụ tài chính về đất đai lần cuối; gửi Sở Tài chính - Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định, thông báo kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh, trình UBND tỉnh phê duyệt làm căn cứ để chủ đầu tư quyết toán nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, phê duyệt quyết toán dự án thành phần.

- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Khu kinh tế hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện công tác quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán nghĩa vụ tài chính liên quan.

c) Bảo hành, bảo trì công trình:

- Các công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị thực hiện việc bảo hành theo Luật Xây dựng, Luật Nhà ở. Chủ đầu tư phải xây dựng quy trình về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc. Chủ sở hữu và người sử dụng, quản lý vận hành công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình. Việc bảo trì, bảo hành công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

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

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

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

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

Điều 10. Bảo vệ môi trường

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

a) Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường: đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (báo cáo ĐTM) theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP. Việc đánh giá tác động môi trường phải

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

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

c) Đối với dự án đầu tư thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 3 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; các Sở, Ban, ngành, UBND cấp huyện hoặc nhà đầu tư thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong quá trình lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

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

3. Đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường.

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

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

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

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

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

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

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

b) Định kỳ vào tháng 6 và tháng 11 hằng năm, UBND cấp huyện căn cứ vào danh mục dự án trong Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt, phối hợp với các đơn vị có liên quan lập danh mục các dự án (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương nghiên cứu thực hiện dự án, nếu có hoặc dự án đã có văn bản xác định sự cần thiết đầu tư, nguồn vốn thực hiện của cấp có thẩm quyền hoặc dự án đủ điều kiện lập thủ tục phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; làm cơ sở lập, phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất, để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đấu giá, đấu thầu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Quy định này) phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai hoặc dự án cần chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh, làm căn cứ quyết định chủ trương đầu tư, lập danh mục dự án có sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

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

2. Thẩm quyền thu hồi đất.

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

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

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

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

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

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

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

4. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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

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

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

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

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

5. Xác định mức thu tiền sử dụng đất.

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

6. Thu, nộp tiền sử dụng đất.

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

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

7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

a) Khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp có thẩm quyền chỉ cấp đến 80% diện tích đất ở đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với các dự án đã hoàn thành: sau khi chủ đầu tư phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành quy định tại khoản 5 Điều 9 Hướng dẫn này; đã được các cơ quan thẩm quyền kiểm tra, xác định lại (tăng/giảm) nghĩa vụ tài chính về đất đai lần cuối; chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan theo kết quả này, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 20% diện tích đất ở còn lại.

c) Đối với dự án có quy mô lớn, có phân kỳ đầu tư được thẩm định, phê duyệt thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết cho phép cấp Giấy chứng nhận theo giai đoạn khi đã hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo từng giai đoạn, sau khi được Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp kiểm tra, xác nhận bằng văn bản.

d) Đối với các dự án có vướng mắc nêu tại điểm c khoản 4 Điều 9 Hướng dẫn này; Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ chủ trương thống nhất cho phép chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu của UBND tỉnh, hồ sơ nghiệm thu hoàn thành và Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp; báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho phép lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tỉ lệ thích hợp, nhưng không quá 80% tổng diện tích các ô đất ở đã hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

đ) Đối với dự án đầu tư có quy định chủ đầu tư xây dựng nhà ở toàn bộ hoặc một phần dự án, cơ quan chuyên môn chỉ thẩm định, tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chủ đầu tư dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt tiền phần nhà ở. Trường hợp vướng mắc báo cáo UBND tỉnh xem xét đối với từng trường hợp cụ thể.

e) Chủ đầu tư dự án chỉ được bán nhà ở cho người nước ngoài đối với dự án nằm trong danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở.

Việc xác định cụ thể khu vực dự án được phép bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khi thực hiện thủ tục quy hoạch chi tiết xây dựng, sau khi lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng.

8. Về giao đất, nghiệm thu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giai đoạn.

Trường hợp đối với các dự án lớn, có địa hình khó khăn hoặc hiện trạng sử dụng đất không thuận lợi hoặc trường hợp khác, có phân chia giai đoạn hoặc phân kỳ đầu tư, được thẩm định, phê duyệt trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư nêu tại điểm đ khoản 12 Điều 4 Hướng dẫn này, thì cơ quan chuyên môn phối hợp với UBND cấp huyện nơi có dự án tham mưu UBND tỉnh giao đất theo các giai đoạn này, để làm cơ sở xác lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình, kiểm tra công tác nghiệm thu, xác định nghĩa vụ tài chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp.

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

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

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

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

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

b) Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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

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

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

4. Huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

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

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

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

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

6. Chủ đầu tư dự án trước khi góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh với các tổ chức, nhà phân phối (khi ký hợp đồng) thì phải có ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước.

Chủ đầu tư, các tổ chức, nhà phân phối thực hiện huy động vốn, phân chia sản phẩm theo đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản. Mọi hành vi vi phạm được xử lý theo quy định pháp luật và hạn chế thực hiện dự án mới trên địa bàn tỉnh.

7. Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn thông qua hình thức “góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân” thì tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP:

“Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên danh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở”.

8. Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản; trong đó, *“Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên danh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản”.*

9. Chủ đầu tư chỉ được ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở với khách hàng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất đối với nhà ở đó.

10. Tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; trong đó, công khai thông tin đầy đủ về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định, minh bạch giá chuyển nhượng và chấp hành nghiêm chế độ kế toán thống kê, hóa đơn, chứng từ, nghiêm cấm hành vi gian lận thuế, trốn thuế, khuyến khích chuyển nhượng sản phẩm bất động sản qua sàn kinh doanh bất động sản, đấu giá bất động sản.

Điều 13. Đối tượng; thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

1. Về giá bán nhà ở xã hội.

Thực hiện quy trình, trình tự quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 và khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Về xác định đối tượng, điều kiện được mua căn hộ.

- Nhà ở xã hội phải được bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng và điều kiện quy định tại Điều 49, Điều 51 Luật Nhà ở.

- Mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được giải quyết hỗ trợ nhà ở xã hội một lần theo quy định tại Điều 52 Luật Nhà ở.

- Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số

điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

- Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

Điều 14. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở có hình thức phân lô bán nền

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở phải hoàn thành đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được duyệt; các nội dung trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được phê duyệt.

2. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển quyền sử dụng đất (tách thửa từ ô đất block) cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 194 Luật Đất đai; khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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

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

c) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

d) Các lô đất được phép chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (nếu có) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (đối với từng dự án cụ thể) đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và quy định hiện hành liên quan.

đ) Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt (nếu có).

e) UBND tỉnh quy định các khu vực được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê; bao gồm, khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Xử lý chuyển tiếp

1. Trường hợp dự án đã được UBND tỉnh ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ thì không phải thực hiện lại thủ tục lựa chọn chủ đầu tư theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và Hướng dẫn này.

2. Đối với các dự án đã lập, trình thẩm định thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực (01/01/2021) nhưng chưa được cấp thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy định chuyển tiếp của Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 và Quyết định 1466/QĐ-UBND ngày 01/06/2021 của UBND tỉnh.

3. Đối với các dự án đã được lựa chọn nhà đầu tư trước ngày Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 có hiệu lực, nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chưa hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư (sau khi có quy hoạch chi tiết được duyệt), thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hoàn chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, quy định của UBND tỉnh về Hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh và Quy định hướng dẫn này.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư.

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

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

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

d) Định kỳ hằng tháng và hằng Quý, phối hợp cung cấp thông tin xây

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

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

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

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

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

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

a) UBND tỉnh Quảng Nam:

- Phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm, 05 năm, triển khai Chương trình phát triển nhà ở theo quy định.

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

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án thuộc thẩm quyền.

b) Sở Xây dựng:

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; quản lý hoạt động xây dựng; quản lý chất lượng công trình xây dựng theo thẩm quyền.

- Công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Xây dựng, đáp ứng thông tin theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành, địa phương tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu theo phân cấp của UBND tỉnh.

- Phối hợp với các Sở, Ban, ngành và UBND cấp huyện liên quan thực hiện công tác quản lý Nhà nước và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án đầu

tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt; quản lý chất lượng công trình xây dựng, trật tự xây dựng theo phân cấp; bàn giao và bảo hành, bảo trì công trình; tổ chức kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng; xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề xuất xử lý theo quy định.

- Hướng dẫn thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Công bố công khai thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, huy động vốn theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu và các thông tin quy định tại Điều 79 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

- Trên cơ sở Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu và văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng có văn bản trả lời Sở Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- Là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, chủ trì thẩm định dự toán xây dựng công trình, phục vụ xác định mức thu tiền sử dụng đất đối với dự án phải xác định mức thu tiền sử dụng đất.

- Phối hợp với Sở Tài chính hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện công tác quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán nghĩa vụ tài chính liên quan.

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

c) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án theo phân cấp, thẩm quyền.

- Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với dự án thuộc phạm vi quản lý theo phân cấp.

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

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn bằng văn bản về các thủ tục hành chính cần thực hiện để triển khai dự án trên sau khi được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương thực hiện thủ tục chấp thuận/ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở theo thẩm quyền.

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

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và UBND cấp huyện thẩm tra hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh chấp thuận/điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; phối hợp thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đầu tư xây dựng. Theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án; giãn tiến độ dự án đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

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

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

- Đầu mỗi tổng hợp, thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh.

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

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

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

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

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường:

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

- Tổ chức thẩm định hồ sơ về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo thẩm quyền.

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

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

- Gửi văn bản lấy ý kiến của Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc Công bố thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định.

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

e) Sở Tài chính:

- Nghiên cứu phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh chủ trì họp Hội đồng thẩm định xác định giá đất; phối hợp kiểm tra năng lực tài chính của nhà đầu tư trong bước lựa chọn nhà đầu tư, tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo đề nghị của Sở Xây dựng.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện công tác quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán nghĩa vụ tài chính liên quan.

f) Sở Tư pháp:

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

g) Cục Thuế tỉnh:

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

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

h) Sở Công thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước có liên quan về đầu tư tại địa phương đối với công trình, hạng mục công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; theo dõi, giám sát việc thực hiện, chất lượng các dự án trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý theo quy định.

i) UBND cấp huyện:

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

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

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

- Lựa chọn và đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất trong Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt (trong năm kế hoạch); trình Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; làm cơ sở lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, danh mục dự án có sử dụng đất, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

- Chủ trì, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có nhà ở theo quy mô được UBND tỉnh phân cấp (nếu có).

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

- Phối hợp trong công tác nghiệm thu công trình và tổ chức bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau đầu tư; tiếp nhận bàn giao công trình theo quy định trong nội dung Chấp thuận chủ trương đầu tư và Quy định này;

- Theo dõi, đánh giá việc triển khai dự án trên địa bàn. Trường hợp phát sinh bất cập, hạn chế cần làm việc với chủ đầu tư và có văn bản gửi cơ quan chức năng liên quan để xem xét, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý.

- Theo dõi tình hình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn (trong đó có dự án khai thác quỹ đất do địa phương thực hiện). Trường hợp phát hiện có dấu hiệu bất thường, báo cáo ngay bằng văn bản cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh.

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

Điều 17. Xử lý vi phạm

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

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

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

Điều 18. Điều khoản thi hành

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

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