

UBND TỈNH QUẢNG BÌNH
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: /KHĐT-TĐ

Quảng Bình, ngày tháng năm 2021

V/v Hướng dẫn lập, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các Nhà đầu tư.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2151/VPUBND-TH ngày 14/6/2021 về việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các bước lập, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; 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; 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; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện 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; Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.

Để tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư quan tâm đến việc đầu tư dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các bước lập, thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh.

(Nội dung hướng dẫn kèm theo Văn bản này)

Các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư quan tâm trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Kế hoạch và Đầu tư (phòng Đấu thầu, Thẩm định & GSĐT) để phối hợp xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lưu VT, TĐ.

GIÁM ĐỐC

Phan Phong Phú

HƯỚNG DẪN
CÁC BƯỚC LẬP, THẨM ĐỊNH HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN CHỦ
TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ; LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC
HIỆN CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ, KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Về phạm vi điều chỉnh:

Văn bản hướng dẫn này áp dụng đối với các dự án Khu đô thị, Khu nhà ở thương mại thuộc thẩm quyền Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, có hình thức lựa chọn nhà đầu tư là: Đấu giá quyền sử dụng đất; hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Về đối tượng áp dụng:

Các sở, ban, ngành; UBND cấp huyện; Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc lập, thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh; Các Nhà đầu tư quan tâm đến việc đầu tư các dự án khu nhà ở thương mại, Khu đô thị.

3. Nội dung, trình tự các bước lập, thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư; lựa chọn nhà đầu tư:

Bước 1: Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư

Nhà đầu tư hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (gồm: Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu kinh tế) lập Hồ sơ.

Nội dung, thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư và Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 31 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.

Hệ thống biểu mẫu Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.

Bước 2: Thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án

Sau khi lập Hồ sơ theo hướng dẫn tại Bước 1, Nhà đầu tư hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp Hồ sơ tại Cơ quan đăng ký đầu tư là: Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý Khu kinh tế (đối với dự án thực hiện trong phạm vi khu kinh tế). Việc nộp Hồ sơ, trả kết quả thực hiện thông qua Trung tâm Hành chính công tỉnh;

Việc lấy ý kiến thẩm định giữa các cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết hồ sơ thực hiện thủ tục đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Nội dung thẩm định Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... và các quy định của pháp luật có liên quan.

Bước 3: Chấp thuận chủ trương đầu tư

Sau khi Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được thẩm định đáp ứng các quy định hiện hành, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý Khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) tổng hợp kết quả thẩm định, trình cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu được hướng dẫn tại Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư, trong đó có bao gồm các hình thức lựa chọn nhà đầu tư là: Đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp khu đất thực hiện dự án đã GPMB) hoặc Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Bước 4: Công bố danh mục dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia; Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư (áp dụng đối với các dự án thuộc diện đấu thầu)

Sau khi hoàn thiện các thủ tục, đảm bảo đủ điều kiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của 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. Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) công bố danh mục dự án và yêu cầu sơ bộ, năng lực kinh nghiệm nhà đầu tư lên hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia. Hết thời hạn đăng ký, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đã đăng ký thực hiện dự án, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) quyết định việc tổ chức thực hiện các bước tiếp theo như sau:

- Trường hợp chỉ có 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 thì tiến hành theo một trong 02 phương án được hướng dẫn tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện 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:

Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật khác có liên quan, theo hướng dẫn tại **Bước 5** Văn bản này.

Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án, để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Sau khi gia hạn, nếu có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện đấu thầu rộng rãi theo hướng dẫn tại **Bước 6** văn bản này; Nếu không có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư duy nhất đã đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực và kinh nghiệm theo hướng dẫn tại **Bước 5** Văn bản này.

- Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện đấu thầu rộng rãi theo hướng dẫn tại **Bước 6** Văn bản này.

- Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) thì thực hiện thông báo kết thúc thủ tục công bố Danh mục dự án.

Bước 5: Chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai; hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư duy nhất đã đăng ký tham gia đấu giá hoặc nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án đầu tư sau khi tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành được xem xét chấp thuận theo thủ tục quy định tại Khoản 1, Điều 30 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.

2. Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: 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; hoặc đã gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án nhưng không có thêm nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, nhà đầu tư duy nhất đáp ứng yêu cầu được xem xét chấp thuận theo thủ tục quy định tại Khoản 2, Điều 30 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;

Bước 6: Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (áp dụng đối với các dự án thuộc diện đấu thầu)

Sau khi đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư, trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế quyết định việc tổ chức thực hiện đấu thầu rộng rãi và giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện; đơn vị trực thuộc Ban quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) làm Bên mời thầu.

Bên mời thầu Tổ chức đấu thầu theo quy định tại 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.

Bước 7: Tổ chức thực hiện dự án

Nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính, và các trách nhiệm, nghĩa vụ khác có liên quan; việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu.

1. Đối với các dự án được chấp thuận nhà đầu tư theo hướng dẫn tại ***Bước 5¹***:

Nhà đầu tư được chấp thuận triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Kinh doanh bất động sản,... và pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (ngoài trường hợp dự án đã được chấp thuận đầu tư tại ***Bước 5***); hoặc đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư tại ***Bước 6***:

Nhà đầu tư trúng đấu giá hoặc trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá hoặc Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Hợp đồng thực hiện dự án (trường hợp đấu thầu), quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Kinh doanh bất động sản,... và pháp luật khác có liên quan.

¹ Chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai; hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu

