

Số: /HD-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 02 năm 2023

HƯỚNG DẪN

**Trình tự, thủ tục thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh
trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 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;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ;

Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, với các nội dung như sau:

I. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG, NGUYÊN TẮC ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Hướng dẫn này hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư, triển khai thực hiện, quản lý đối với các dự án đầu tư kinh doanh theo pháp luật về đầu tư, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Hướng dẫn này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

- Các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).
- Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất đề nghị Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.
- Các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc Hội, Thủ tướng Chính phủ.
- Các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền cấp Bộ, ngành Trung ương giải quyết.

2. Đối tượng áp dụng

2.1. Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, chức năng liên quan tới quản lý đầu tư.

2.2. Các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh theo pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

3. Nguyên tắc thực hiện

3.1. Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, phù hợp với chủ trương về cải cách thủ tục hành chính.

3.2. Nội dung của Hướng dẫn này mang tính chất hướng dẫn chung trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư và không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính.

3.3. Việc tiếp nhận, giải quyết các thủ tục hành chính phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Trung tâm Phục vụ hành chính công là đầu mối tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính cho nhà đầu tư.

b) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ; các cơ quan nhà nước tham gia giải quyết thủ tục hành chính có trách nhiệm thực hiện đảm bảo tuân thủ thời gian thủ tục hành chính theo quy định, không được yêu cầu nhà đầu tư nộp thêm giấy tờ khác ngoài giấy tờ trong hồ sơ theo quy định của pháp luật.

d) Việc giải quyết các thủ tục hành chính đảm bảo nguyên tắc kế thừa các kết quả giải quyết các thủ tục thực hiện tại các bước trước đó.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

1.1. Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.2. Lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

1.3. Lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chấp thuận nhà đầu tư, bao gồm:

a) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

b) Chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp:

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

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

2. Trình tự thực hiện các thủ tục đầu tư

2.1. Các thủ tục liên quan đến dự án đầu tư kinh doanh

- Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật và thực hiện các thủ tục khác có liên quan (ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án; thành lập tổ chức kinh tế/doanh nghiệp dự án).

- Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (đôi với các dự án tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng trước khi tổ chức lựa chọn nhà đầu tư).

- Lập hồ sơ và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thủ tục cấp giấy phép môi trường, đăng ký môi trường.

- Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; lập, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật/thiết kế bản vẽ thi công).

- Lập, thẩm định, phê duyệt quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; phương án trồng rừng thay thế diện tích rừng chuyên mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; phương án thực hiện nghĩa vụ nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có).

- Thực hiện thủ tục 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.

- Thủ tục cấp giấy phép xây dựng (nếu có).

2.2. Sau khi thực hiện đảm bảo đầy đủ các thủ tục trên, nhà đầu tư mới được tiến hành thực hiện Dự án. Công tác nghiệm thu công trình, giám sát, đánh giá đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Quy định trong việc thực hiện thủ tục hành chính

3.1. Cơ quan chủ trì lấy ý kiến phải xác định nội dung đề nghị có ý kiến phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan được lấy ý kiến và thời hạn trả lời theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn quy định về lấy ý kiến, trong thời gian sớm nhất các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản và chịu trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình.

3.3. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp xin chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy thì thực hiện theo quy định riêng về quy trình cho chủ trương thực hiện các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

3.4. Đối với các dự án thuộc trường hợp phải xin ý kiến thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ hoặc các Bộ, ngành Trung ương tại các bước thủ tục trong Hướng dẫn này thì các Sở, ban, ngành, đơn vị theo chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ

và các Bộ, ngành liên quan (thời gian thực hiện xin ý kiến không tính vào thời gian thực hiện thủ tục hành chính). Sau khi có ý kiến chấp thuận của cấp có thẩm quyền mới được thực hiện các bước thủ tục tiếp theo.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

1. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

1.1. Các trường hợp thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 300 ha và quy mô dân số dưới 50.000 người.

c) Dự án đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật về di sản văn hóa không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc phạm vi khu vực bảo vệ II của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt, trừ di tích quốc gia đặc biệt thuộc Danh mục di sản thế giới; dự án đầu tư không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

d) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn (golf).

đ) Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại xã, phường, thị trấn biên giới; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

1.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

1.3. Hướng dẫn thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục I kèm theo Hướng dẫn này.

2. Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư

2.1. Các trường hợp thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư:

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

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

2.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

2.3. Hướng dẫn thực hiện thủ tục: Chi tiết tại Phụ lục II kèm theo Hướng dẫn này.

3. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

3.1. Trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

a) Các trường hợp phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, bao gồm:

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài.
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật Đầu tư.

b) Các trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, bao gồm:

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước.
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật Đầu tư.
- Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế.

c) Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư trong nước, tổ chức kinh tế triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định.

3.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Kế hoạch và Đầu tư; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

3.3. Hướng dẫn thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục III kèm theo Hướng dẫn này.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đối với các dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư

1.1. Dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh:

Nhà đầu tư/cơ quan nhà nước lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện trình tự chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Hướng dẫn này.

Sau khi tổ chức thẩm định, UBND tỉnh xem xét phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đồng thời giao cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá.

1.2. Dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn:

Nhà đầu tư/cơ quan nhà nước lập hồ sơ gửi Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn thực hiện trình tự chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Hướng dẫn này.

Sau khi tổ chức thẩm định, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn xem xét phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời báo cáo UBND tỉnh giao cơ quan, đơn vị có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

1.3. Trường hợp đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc đã tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần không thành theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn 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 thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục III Hướng dẫn này.

2. Đối với các dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư

2.1. UBND tỉnh giao cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Nhà đầu tư thực hiện triển khai dự án đầu tư theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

2.2. Trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 3 Mục III Hướng dẫn này.

V. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC ĐẤU THẦU

1. Các hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1.1. Dự án đầu tư có sử dụng đất, bao gồm:

a) Khu đô thị được xác định theo quy định tại khoản 1 Mục VII Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

b) Nhà ở thương mại được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014.

c) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc gồm các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú được xác định theo quy định tại điểm h khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây gọi là Nghị định số 06/2021/NĐ-CP).

d) Công trình thương mại gồm trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát được xác định theo quy định tại điểm e

khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

đ) Công trình dịch vụ gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

1.2. Dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa.

2. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu đối với dự án đầu tư có sử dụng đất

2.1. Điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Thuộc các dự án đầu tư có sử dụng đất mà không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

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

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

e) Không thuộc trường hợp quy định tại chỉ định thầu hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo trường hợp đặc biệt theo quy định của Luật Đấu thầu.

2.2. Trình tự phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất (bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư).

a) Đối với dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư:

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. Trình tự thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Hướng dẫn này.

Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án. Đối với dự án thuộc khu vực giao Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn quản lý và đã phù hợp

quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án.

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Trình tự thực hiện: Nhà đầu tư/Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện) lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan tổng hợp danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; đánh giá việc đáp ứng đầy đủ điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất; xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh. Trường hợp cần thiết, thời gian thực hiện có thể được gia hạn theo yêu cầu thực tế.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

- Cơ quan thực hiện thủ tục: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- Hướng dẫn thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục IV kèm theo Hướng dẫn này.

2.3. Công bố danh mục dự án: căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với dự án thực hiện tại khu vực được giao quản lý) tổ chức công bố danh mục dự án theo quy định pháp luật về đấu thầu. Nội dung công bố thông tin, bao gồm:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư.

- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

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

- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

2.4. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia căn cứ nội dung thông tin được công bố. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: văn bản đăng

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

Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn 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.

b) Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn trình Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với dự án thực hiện tại khu vực được giao quản lý) quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp sau:

- Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

+ Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định pháp luật về đấu thầu và giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện là bên mời thầu.

+ Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định pháp luật về đấu thầu và giao đơn vị trực thuộc Ban quản lý là bên mời thầu đối với dự án thực hiện tại khu vực giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn quản lý.

- 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 thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục III Hướng dẫn này.

c) Căn cứ quyết định, chấp thuận của cấp có thẩm quyền quy định tại các trường hợp trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn (đối với dự án thực hiện tại khu vực được giao quản lý) đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc thông báo kết thúc thủ tục công bố Danh mục dự án trong trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

3. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu theo pháp luật chuyên ngành, xã hội hoá

3.1. Điều kiện xác định dự án lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu theo pháp luật chuyên ngành, xã hội hoá

a) Dự án theo quy định của luật chuyên ngành yêu cầu cần phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

b) Dự án phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư (có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên) theo quy định tại các chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp (Việc xác định loại dự án trên cơ sở danh

mục chi tiết các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ ban hành).

3.2. Trình tự thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

Trình tự thực hiện thủ tục về tổ chức đấu thầu theo pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa được thực hiện theo các quy định chi tiết do Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định.

Trong thời gian Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ chưa ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định chi tiết, đối với dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa được thực hiện tương tự theo quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án sử dụng đất quy định tại khoản 2 Mục này.

VI. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ (KHÔNG THÔNG QUA ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU)

1. Trường hợp dự án chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

1.1. Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất là nhà đầu tư đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc do nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

1.2. Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.3. Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao.

1.4. Các dự án không thuộc trường hợp phải tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định.

2. Trình tự thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

Trình tự thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện tương tự theo quy trình chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Hướng dẫn này.

3. Hướng dẫn tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ cùng một địa điểm

3.1. Đối với trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ

đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm, tuy nhiên có mục tiêu đề nghị thực hiện dự án khác nhau. Cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức đánh giá các đề xuất của nhà đầu tư, báo cáo UBND tỉnh xem xét phương án lựa chọn loại hình dự án (mục tiêu, quy mô) dự kiến thu hút, kêu gọi đầu tư đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh, cơ quan đăng ký đầu tư thông báo tới các nhà đầu tư nộp hồ sơ về chủ trương lựa chọn loại hình dự án của UBND tỉnh, đồng thời hướng dẫn nhà đầu tư có đề xuất dự án phù hợp thực hiện trình tự chấp thuận chủ trương đầu tư hướng dẫn tại khoản 1 Mục III Hướng dẫn này.

3.2. Đối với trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm và có mục tiêu đề nghị thực hiện dự án giống nhau thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

VII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC KHÁC

1. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

1.1. Nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ các trường hợp sau:

a) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

c) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

d) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.

1.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;

1.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục V kèm theo Hướng dẫn này.

2. Thành lập tổ chức kinh tế/ doanh nghiệp dự án

2.1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định, nhà đầu tư nước ngoài thực hiện thủ tục thành lập doanh nghiệp dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế khác tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có nhu cầu thành lập tổ chức kinh tế).

Đối với trường hợp dự án có từ 02 nhà đầu tư (cá nhân/tổ chức) trở lên tham

gia, nhà đầu tư có thể lựa chọn thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục khác có liên quan.

2.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục VI kèm theo Hướng dẫn này.

3. Thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng

3.1. Nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng đất có diện tích từ 05 ha trở lên; đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

3.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Xây dựng, UBND cấp huyện.

3.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục VII kèm theo Hướng dẫn này.

4. Lập hồ sơ và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng

4.1. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan về cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND tỉnh về ban hành Quy trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

4.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: UBND cấp huyện.

4.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục VIII kèm theo Hướng dẫn này.

5. Thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; cấp phép môi trường; đăng ký môi trường

5.1. Thủ tục lập, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường

a) Đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường: các dự án đầu tư nhóm I quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và dự án đầu tư nhóm II quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 4 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

b) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục IX kèm theo Hướng dẫn này.

5.2. Thủ tục cấp Giấy phép môi trường

a) Đối tượng phải thực hiện phải cấp Giấy phép môi trường: các dự án theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

b) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện.

c) Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục X kèm theo Hướng dẫn này.

5.3. Thủ tục đăng ký môi trường

a) Đối tượng phải thực hiện phải đăng ký môi trường: dự án theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

b) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính UBND cấp xã.

c) Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XI kèm theo Hướng dẫn này.

6. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

6.1. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện đối với toàn bộ dự án, từng dự án thành phần hoặc một số công trình xây dựng theo phân kỳ đầu tư của dự án nhưng phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các kết quả thẩm định và đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

6.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan chuyên môn về xây dựng.

6.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XII kèm theo Hướng dẫn này.

7. Thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật/thiết kế bản vẽ thi công)

7.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định làm cơ sở phê duyệt, trừ trường hợp người quyết định đầu tư có quy định khác tại quyết định đầu tư xây dựng. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định của pháp luật có liên quan.

7.2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan chuyên môn về xây dựng.

7.3. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XIII kèm theo Hướng dẫn này.

8. Thẩm định, phê duyệt phương án trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

8.1. Phê duyệt phương án trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

a) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

b) Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XIV kèm theo Hướng dẫn này.

8.2. Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác

a) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

b) Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XV kèm theo Hướng dẫn này.

9. Thủ tục về chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

9.1. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính: Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

9.2. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XVI kèm theo Hướng dẫn này.

10. Cấp giấy phép xây dựng

10.1. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính Sở Xây dựng, UBND cấp huyện; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn.

10.2. Trình tự thực hiện thủ tục: chi tiết tại Phụ lục XVII kèm theo Hướng dẫn này.

VIII. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

1. Trường hợp điều chỉnh dự án

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

1.2. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

1.3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

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

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

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

d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu.

đ) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

e) Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư.

g) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).

2. Trình tự điều chỉnh dự án

2.1. Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục sau:

a) Trường hợp điều chỉnh nội dung dự án đầu tư theo quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Mục VIII, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại các Điều 44, 45 và 46 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Căn cứ quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chấp thuận nhà đầu tư (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

b) Khi điều chỉnh nội dung dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Mục VIII, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

2.2. Đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Mục VIII, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định tại Điều 47 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Trường hợp dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng đề nghị điều chỉnh dự án dẫn tới dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương trước khi điều chỉnh dự án.

IX. THỦ TỤC NGỪNG HOẠT ĐỘNG DỰ ÁN, CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG DỰ ÁN

1. Ngừng hoạt động dự án

1.1. Đơn vị thực hiện:

a) Nhà đầu tư tự thực hiện thủ tục ngừng hoạt động của dự án đầu tư theo khoản 1 Điều 47 Luật Đầu tư.

b) Cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục ngừng theo khoản 2, 3 Điều 47 Luật Đầu tư.

1.2. Tổng thời gian ngừng hoạt động của dự án đầu tư không quá 12 tháng. Trường hợp ngừng hoạt động của dự án đầu tư theo bản án, quyết định của tòa án, phán quyết có hiệu lực của trọng tài hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư thì thời gian ngừng hoạt động của dự án đầu tư được xác định theo bản án, quyết định của tòa án, phán quyết trọng tài hoặc theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư. Trường hợp các văn bản này không xác định thời gian ngừng hoạt động của dự án đầu tư thì tổng thời gian ngừng không quá thời gian quy định (12 tháng).

1.3. Việc ngừng hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 56 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

a) Trường hợp tự quyết định ngừng hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư gửi thông báo cho Cơ quan đăng ký đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định. Cơ quan đăng ký đầu tư tiếp nhận và thông báo việc ngừng hoạt động của dự án đầu tư cho các cơ quan liên quan.

b) Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoạt động của dự án đầu tư thì cơ quan đó căn cứ ý kiến của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp nêu tại khoản 2 Điều 47 của Luật Đầu tư để quyết định ngừng toàn bộ hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư và thông báo cho các cơ quan liên quan và nhà đầu tư. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền về các lĩnh vực quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 2 Điều 47 của Luật Đầu tư lập biên bản trước khi quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư. Đối với việc ngừng hoạt động của dự án đầu tư theo bản án, quyết định của tòa án, phán quyết của trọng tài, cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của tòa án, phán quyết có hiệu lực pháp luật của trọng tài để quyết định ngừng toàn bộ hoặc ngừng một phần của dự án đầu tư.

c) Đối với dự án đầu tư gây phương hại hoặc có nguy cơ gây phương hại đến quốc phòng, an ninh quốc gia, UBND tỉnh thông báo bằng văn bản cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Thông báo gồm các nội dung sau: nhà đầu tư thực hiện dự án; mục tiêu, địa điểm, nội dung dự án, quá trình thực hiện dự án; đánh giá tác động hoặc nguy cơ ảnh hưởng của dự án đối với quốc phòng, an ninh quốc gia; kiến nghị về việc ngừng toàn bộ hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư. Căn cứ đề nghị của UBND tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để trình Thủ tướng Chính phủ quyết định ngừng toàn bộ hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư.

2. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư

2.1. Đơn vị thực hiện:

a) Nhà đầu tư tự thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư.

b) Cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục chấm dứt dự án theo khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư.

2.2. Trình tự chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

a) Trường hợp tự quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư gửi quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư cho Cơ quan đăng ký đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày quyết định, kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

b) Trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo các điều kiện quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp hoặc hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các điểm b và c khoản 1 Điều 48 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thông báo và nộp lại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) cho Cơ quan đăng ký đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư kèm theo bản sao tài liệu ghi nhận việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư thông báo việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư cho các cơ quan liên quan.

c) Trường hợp chấm dứt hoạt động dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, đồng thời thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chấm dứt hiệu lực kể từ ngày quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư có hiệu lực.

2.3. Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản.

b) Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan. Cơ quan quản lý về đất (Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện) có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau khi dự án chấm dứt hoạt động.

c) Trong quá trình thanh lý dự án đầu tư, nếu nhà đầu tư là tổ chức kinh tế bị giải thể hoặc lâm vào tình trạng phá sản thì việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản tổ chức kinh tế.

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Công khai thông tin đầu tư

1.1. Các thông tin liên quan thu hút đầu tư phải được công khai đảm bảo nguyên tắc “mọi lúc, mọi nơi” phù hợp quy định, trình tự lựa chọn nhà đầu tư.

1.2. Nhà đầu tư, các cơ quan chức năng có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia Hệ thống phần mềm giám sát, quản lý dự án đầu tư.

2. Tổ chức thực hiện

2.1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND cấp huyện căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của cơ quan mình chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các quy định tại Hướng dẫn này.

2.2. Trong quá trình triển khai thực hiện Hướng dẫn này nếu phát sinh vướng mắc, các nhà đầu tư, các tổ chức liên quan kịp thời gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBNDTTQ và các sở, ban, ngành tỉnh;
- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- C, PVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(VAT).

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

Lương Trọng Quỳnh

PHỤ LỤC: SƠ ĐỒ TRÌNH TỰ HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC
(Kèm theo Hướng dẫn số /HD-UBND ngày tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh)

STT	LOẠI HÌNH THỦ TỤC HÀNH CHÍNH	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
1	Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư	I	
2	Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư	II	
3	Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư	III	
4	Thủ tục phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất (đối với các dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư)	IV	
5	Thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư	V	
6	Thủ tục thành lập tổ chức kinh tế/ doanh nghiệp dự án	VI	
7	Thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng	VII	
8	Lập hồ sơ và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện bồi thường GPMB	VIII	
9	Thủ tục Thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường	IX	
10	Thủ tục cấp Giấy phép môi trường	X	
11	Thủ tục đăng ký môi trường	XI	
12	Thủ tục thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	XII	
13	Thủ tục thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế kỹ thuật/thiết kế bản vẽ thi công)	XIII	
14	Thẩm định, phê duyệt phương án trồng rừng thay thế diện tích rừng chuyển sang mục đích khác; Quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác		
14.1	<i>Thủ tục trình phê duyệt phương án trồng rừng thay thế diện tích rừng chuyển sang mục đích khác</i>	XIV	
14.2	<i>Thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác</i>	XV	

STT	LOẠI HÌNH THỦ TỤC HÀNH CHÍNH	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
15	Thủ tục về chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất	XVI	
16	Thủ tục cấp Giấy phép Xây dựng	XVII	