

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: 531/2015/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng  
khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

Số: 8729  
Ngày: 03/11/2015  
**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Liên Bộ Xây dựng - Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 76/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 20 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1084/TTr-SXD ngày 18 tháng 9 năm 2015, Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo số 252/BC-STP ngày 23 tháng 10 năm 2015,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 139/2011/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *N*

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- UB Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Toà án ND, Viện kiểm sát ND tỉnh;
- Các tổ chức hội doanh nghiệp;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐ VP, THCB, Các phòng;
- + Lưu: VT, XD Linh.

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



*Lại Thanh Sơn*

**Lại Thanh Sơn**

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới  
trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 531 /2015/QĐ-UBND ngày 28 /10 / 2015  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)*

**CHƯƠNG I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định cụ thể một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; bao gồm quá trình lựa chọn chủ đầu tư, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thẩm định dự án để chấp thuận đầu tư, xác định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thành chuyển giao dự án.

2. Những nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới không được quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện đầu tư dự án xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

**Điều 3. Nguyên tắc đầu tư**

Việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới phải đảm bảo nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị quy định tại Điều 3 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (sau đây viết là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP) và các nguyên tắc sau:

1. Ngân sách Nhà nước không cấp bù cho dự án sau khi đã được đối trừ phần chi phí phát triển của dự án và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.

2. Ngân sách Nhà nước đầu tư lập quy hoạch xây dựng chung, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị, hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị làm cơ sở để các nhà đầu tư nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết. Tùy theo trường hợp cụ thể Nhà nước đầu tư trực tiếp (hoặc thanh toán cho chủ đầu tư đã ứng vốn) một số công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ lợi ích công cộng (trụ sở cơ quan hành chính, nhà văn hoá...), nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư từng khu vực dự án, hỗ trợ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngoài phạm vi dự án.

## CHƯƠNG II

### ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI

#### **Điều 4. Trình tự thực hiện dự án**

1. Công bố danh mục các dự án khu đô thị mới lựa chọn chủ đầu tư;
2. Lựa chọn chủ đầu tư dự án;
3. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trình thẩm định, phê duyệt (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết);
4. Lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án và trình thẩm định;
5. Chấp thuận đầu tư dự án;
6. Thương thảo, đàm phán và ký kết hợp đồng thực hiện dự án;
7. Bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đồng thời lập thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và trình thẩm định;
8. Thực hiện dự án;
9. Hoàn thành, chuyển giao.

#### **Điều 5. Công bố danh mục các dự án khu đô thị mới lựa chọn chủ đầu tư**

1. Giao Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục các dự án đầu tư khu đô thị mới công bố lựa chọn chủ đầu tư.

2. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch đô thị được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất và danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, định kỳ vào tháng 3 hàng năm Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố đề xuất danh mục các dự án khu đô thị mới cần lựa chọn chủ đầu tư gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục các dự án, việc cung cấp và đăng tải thông tin về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới thực hiện theo quy định tại điểm c, d, đ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (sau đây viết là Nghị định số 30/2015/NĐ-CP). Đồng thời, bên mời thầu phải tổ chức công bố danh mục các dự án lựa chọn chủ đầu tư trên cổng thông tin điện tử (Website) của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án.

4. Nội dung công bố danh mục dự án, gồm:

- a) Tên dự án;
- b) Địa điểm thực hiện dự án, quy mô diện tích đất của dự án;
- c) Nội dung, chức năng sử dụng đất của dự án;

- d) Khái quát sơ bộ hiện trạng dân cư, sử dụng đất của khu vực lập dự án;
- đ) Các chỉ tiêu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có) được phê duyệt, mục tiêu và yêu cầu chủ yếu của dự án;
- e) Thời gian thực hiện dự án;
- g) Các thông tin cần thiết khác (nếu có).

### **Điều 6. Lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới**

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án hoặc cơ quan được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao là bên mời thầu có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư dự án khu đô thị mới.

2. Trình tự thực hiện lựa chọn chủ đầu tư:

a) Bên mời thầu công bố danh mục dự án khu đô thị mới cần lựa chọn chủ đầu tư đồng thời thông báo mời sơ tuyển lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc Báo đấu thầu, phát hành hồ sơ mời sơ tuyển.

b) Thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký, nộp hồ sơ dự sơ tuyển với bên mời thầu là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời sơ tuyển.

c) Trường hợp chỉ có 01 (một) nhà đầu tư đăng ký tham gia trúng sơ tuyển thì thực hiện quy trình chỉ định chủ đầu tư dự án như sau:

Bên mời thầu lập kế hoạch đấu thầu, hồ sơ yêu cầu trình thẩm định, phê duyệt; phát hành hồ sơ yêu cầu, gửi thư mời thầu đến nhà đầu tư.

Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất nộp về bên mời thầu. Thời gian nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất tối thiểu là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ yêu cầu.

Bên mời thầu lập báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất, báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét công nhận chủ đầu tư dự án.

d) Trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia trúng sơ tuyển thì thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án như sau:

Bên mời thầu lập kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu trình thẩm định, phê duyệt; phát hành hồ sơ mời thầu, gửi thư mời thầu đến nhà đầu tư.

Thời gian nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và nộp về bên mời thầu thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

Bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ dự thầu, lập báo cáo kết quả xét thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt kết quả đấu thầu.

3. Nội dung sơ tuyển, kế hoạch đấu thầu, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ đề xuất, đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới

thực hiện theo các quy định tại Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

### **Điều 7. Lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới**

1. Sau khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án, đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết và trình duyệt theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan. Chi phí lập quy hoạch được tính vào chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của dự án.

2. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phải đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường; đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý và tạo được bộ mặt kiến trúc đô thị hiện đại.

3. Cơ cấu sử dụng đất xây dựng nhà ở phải đảm bảo quy chuẩn, đa dạng các loại hình nhà ở và tỷ lệ đất để xây dựng các loại nhà ở hợp lý, phù hợp với từng loại đô thị và tình hình thực tế của địa phương.

### **Điều 8. Thẩm định và chấp thuận đầu tư**

1. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư. Nội dung hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 26 và Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

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

3. Trình tự thẩm định, chấp thuận đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha:

a) Chủ đầu tư nộp 10 (mười) bộ hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư về Sở Xây dựng.

b) Trong thời gian 04 (bốn) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công thương và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án.

c) Trong thời gian 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến của Sở Xây dựng, các đơn vị được lấy ý kiến có văn bản trả lời.

d) Sở Xây dựng tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thẩm định chấp thuận đầu tư dự án trong thời gian 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trả lời của các đơn vị được lấy ý kiến.

đ) Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư dự án trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định của Sở Xây dựng.

4. Trình tự thẩm định, chấp thuận đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha:

a) Chủ đầu tư nộp 16 (mười sáu) bộ hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư về Sở Xây dựng.

b) Trong thời gian 04 (bốn) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công thương và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án; đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để Ủy ban nhân dân tỉnh gửi văn bản lấy ý kiến của Bộ Xây dựng.

c) Trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến của Sở Xây dựng, các đơn vị được lấy ý kiến có văn bản trả lời.

d) Trong thời gian 08 (tám) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản trả lời của Bộ Xây dựng và các đơn vị được lấy ý kiến, Sở Xây dựng tổng hợp các ý kiến thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thẩm định chấp thuận đầu tư dự án.

đ) Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chấp thuận đầu tư dự án trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả thẩm định của Sở Xây dựng.

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

#### **Điều 9. Bảo đảm thực hiện dự án và hợp đồng thực hiện dự án**

1. Chủ đầu tư phải cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được chấp thuận đầu tư và phải bảo đảm thực hiện dự án bằng hình thức ký quỹ đầu tư.

a) Mức ký quỹ đầu tư bằng 1% tổng mức đầu tư của dự án nhưng tối đa không quá 15 (mười lăm) tỷ đồng.

b) Việc nộp tiền ký quỹ được thực hiện trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận đầu tư dự án. Tiền ký quỹ được chuyển vào tài khoản do bên mời thầu mở tại Ngân hàng thương mại trên địa bàn.

c) Trường hợp dự án không được chấp thuận đầu tư, toàn bộ số tiền ký quỹ sẽ được hoàn trả trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày có thông báo kết quả xem xét chấp thuận đầu tư dự án. Trường hợp dự án được chấp thuận đầu tư, chủ đầu tư tiến hành thực hiện dự án theo tiến độ được chấp thuận, toàn bộ số tiền ký quỹ cùng tiền lãi tương ứng sẽ được hoàn trả như sau:

Hoàn trả 50% khi bắt đầu thực hiện công tác chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Hoàn trả phần còn lại sau khi thực hiện khởi công xây dựng công trình thuộc dự án.

d) Khi vi phạm một trong các trường hợp sau đây mà không có lý do chính đáng được cấp có thẩm quyền chấp thuận, chủ đầu tư sẽ không được hoàn trả số tiền bảo đảm thực hiện dự án cùng với số tiền lãi tương ứng:

Không trình thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm được chấp thuận đầu tư dự án.

Không bố trí đủ kinh phí để Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án thực hiện chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm được phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư.

Sau 03 (ba) tháng kể từ thời điểm được giao đất không thực hiện việc đầu tư xây dựng dự án.

2. Bên mời thầu thực hiện thương thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với chủ đầu tư sau khi dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư. Nội dung cơ bản của hợp đồng bao gồm các nội dung chính của quyết định chấp thuận đầu tư về: quy mô dự án; thời gian thực hiện; tiền sử dụng đất, thuê đất tính tại thời điểm chấp thuận đầu tư, phương thức nộp tiền sử dụng đất và các nội dung khác quy định trách nhiệm của các bên trong việc quản lý thực hiện dự án; các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan; xử lý các vi phạm hợp đồng.

### **CHƯƠNG III**

## **XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT, TÍNH THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 10. Xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

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

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

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

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

2. Phương pháp xác định giá đất:

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với chủ đầu tư được xác định theo phương pháp quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, chương II Thông tư số 36/TT-



BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất và các văn bản khác của Nhà nước có liên quan.

### 3. Thời điểm xác định giá đất

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

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

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất được Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tỉnh thẩm định, tính toán trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

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

Hội đồng có nhiệm vụ thẩm định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Hội đồng có thể thuê tổ chức tư vấn định giá đất làm căn cứ cho Hội đồng thực hiện thẩm định.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Cơ quan thường trực Hội đồng để gửi cho các thành viên của Hội đồng. Hồ sơ gồm:

a) Công văn đề nghị thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của chủ đầu tư.

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

c) Dự toán xây dựng công trình tại bước thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt.

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

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

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

## Điều 11. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án bằng Tổng doanh thu phát triển trừ đi Tổng chi phí phát triển và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng.

$$\text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển} - \text{Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng}$$

2. Tổng doanh thu phát triển của dự án được xác định bằng tổng doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; tiền thuê đất theo hình thức thu một lần cho cả thời gian thuê (nếu có); doanh thu kinh doanh bất động sản gắn liền trên đất (doanh thu thu được từ bán nhà gắn liền với đất, bán căn hộ chung cư, cho thuê văn phòng).

a) Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được tính theo công thức:

$$\text{Tổng doanh thu chuyển nhượng QSD đất ở} = \sum ( \text{Giá đất ở theo từng vị trí} \times \text{Diện tích đất của từng vị trí} )$$

Diện tích, vị trí của từng loại đất ở căn cứ vào quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Tiền thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê tính theo công thức:

Tiền thuê đất = Giá đất theo thời hạn thuê đất x diện tích đất thuê tính theo quy hoạch chi tiết 1/500.

c) Doanh thu kinh doanh bất động sản gắn liền trên đất bao gồm:

Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà gắn liền với đất (đối với căn hộ, biệt thự liền kề);

Doanh thu từ bán căn hộ chung cư (đối với nhà chung cư hoặc nhà ở hỗn hợp bao gồm nhà ở kết hợp cho thuê);

Doanh thu cho thuê văn phòng, mặt bằng kinh doanh (đối với tòa nhà hỗn hợp).

3. Tổng chi phí phát triển bao gồm các loại chi phí mà chủ đầu tư bỏ ra và phân được hưởng để thực hiện dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công.

b) Chi phí thiết bị.

c) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (bao gồm cả chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng nếu có).

d) Chi phí quản lý dự án.

đ) Chi phí dự phòng.

e) Chi phí quảng cáo bán hàng tính bằng hai phần trăm (2%) nhân với tổng chi phí quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này.

g) Lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với (Tổng doanh thu phát triển trừ Tổng chi phí phát triển không bao gồm lợi nhuận để lại nhà đầu tư và trừ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng). Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định cụ thể như sau:

15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Bắc Giang;

20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện còn lại hoặc trường hợp dự án thực hiện trên địa bàn từ hai huyện trở lên.

h) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật. Trong đó chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng được tính vào chi phí phát triển của dự án và được tính tối đa trong một nửa thời gian xây dựng kể từ ngày khởi công; tỷ lệ vốn vay được phép tính lãi không quá 80% tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án; lãi suất vay ngân hàng được tính theo tỷ lệ lãi suất cho vay trung hạn bình quân của 03 (ba) ngân hàng thương mại trên địa bàn.

4. Công thức tính Tổng doanh thu phát triển của dự án và Tổng chi phí phát triển của dự án:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

$TR_i$  là doanh thu năm thứ  $i$  của dự án

$C_i$  là chi phí năm thứ  $i$  của dự án

$r$  là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay Việt Nam đồng của 3 ngân hàng thương mại trên địa bàn để thực hiện dự án bất động sản)

$n$  là số năm thực hiện dự án.

5. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, được tính trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

b) Trường hợp đất có thu tiền sử dụng đất được giao một phần cho chủ đầu tư cấp 1, phần còn lại do Nhà nước trực tiếp quản lý thì không tính doanh thu phát

triển của phần đất do Nhà nước quản lý vào Tổng doanh thu phát triển của dự án, chỉ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê của diện tích đất giao cho chủ đầu tư.

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

## **Điều 12. Thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, điều chỉnh giá đất và mức thu tiền sử dụng đất**

1. Thời hạn, tiến độ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Khoản 4, Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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

2. Điều chỉnh giá đất, mức thu tiền sử dụng, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Trong thời gian quy định thực hiện nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và giá thị trường có biến động tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa đã được phê duyệt của loại đất tương tự;

b) Nhà đầu tư thực hiện tiến độ đầu tư chậm so với quy định và giá thị trường có biến động tăng biến động tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa đã được phê duyệt của loại đất tương tự;

c) Khi Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định điều chỉnh lại quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 mà việc điều chỉnh đó làm thay đổi chí phí đầu tư, thay đổi diện tích, cơ cấu sử dụng đất giao cho chủ đầu tư.

## **Điều 13. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho chủ đầu tư dự án khu đô thị mới sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tương ứng đối với phần đất được giao, theo tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Người mua đất ở, nhà ở trong khu đô thị mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đề nghị của chủ đầu tư dự án và theo trình tự, thủ tục quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

## **CHƯƠNG IV**

### **QUẢN LÝ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI**

#### **Điều 14. Nguyên tắc quản lý dự án**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất quản lý Nhà nước đối với tất cả các dự án khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh. Các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện quản lý Nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ được giao trong giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng đến khi bàn giao đưa vào sử dụng và bảo hành các công trình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý trực tiếp, toàn diện quá trình thực hiện đầu tư và tổ chức đưa dự án vào khai thác theo đúng những nội dung của Quyết định chấp thuận đầu tư và phải chịu sự quản lý Nhà nước của các cấp chính quyền, các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được ủy quyền.

3. Chủ đầu tư của các dự án thứ cấp có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 18 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, chịu sự quản lý của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp 1) và sự quản lý Nhà nước của các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc được ủy quyền.

#### **Điều 15. Quản lý tiến độ thực hiện dự án**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành từng hạng mục công trình và toàn bộ dự án. Kế hoạch, tiến độ thực hiện đầu tư phải được đăng ký tại Sở Xây dựng và gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có dự án trước khi triển khai thực hiện dự án theo những nội dung, tiến độ thực hiện dự án quy định trong Quyết định phê duyệt dự án đầu tư, Quyết định chấp thuận đầu tư.

2. Trước khi thực hiện xây dựng công trình thuộc dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo khởi công đến Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có dự án để theo dõi, quản lý.

3. Việc thay đổi tiến độ thực hiện dự án, hạng mục công trình, công trình nếu làm ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đưa vào khai thác sử dụng và tiến độ tổng thể của dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

#### **Điều 16. Quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt**

Chủ đầu tư phải tổ chức xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, các quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch đã được phê duyệt, đồng thời đảm bảo:

1. Sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; các chỉ tiêu về diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng phải thực hiện theo đúng quy định cùng với phương án kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Triển khai xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, không gây ảnh hưởng xấu tới sản xuất, sinh hoạt của nhân dân khu vực lân cận.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án khu đô thị mới trực tiếp đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và các công trình nhà ở, kinh doanh, dịch vụ thì phải hoàn thành đầu tư các dự án hạ tầng xã hội đồng thời với các công trình nhà ở, kinh doanh, dịch vụ.

### **Điều 17. Quản lý chất lượng công trình**

1. Chủ đầu tư phải tổ chức thực hiện đầy đủ những nội dung quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây viết là Nghị định số 46/2015/NĐ-CP). Đồng thời phải thực hiện các yêu cầu sau:

a) 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, 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.

b) 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.

c) Đối với các công trình có chuyển giao như: công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông đô thị, hạ tầng xã hội và công trình khác phải được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Khi chuyển giao, chủ đầu tư phải giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao là Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án. Trường hợp dự án triển khai trên địa bàn của 02 huyện, thành phố trở lên thì bên nhận chuyển giao do Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ định.

Bên nhận chuyển giao được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Khuyến khích chủ đầu tư ký hợp đồng thuê tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thuộc huyện, thành phố nơi có dự án hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành của tỉnh, Đơn vị sự nghiệp có năng lực giám sát thi công xây lắp thuộc các sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trong trường hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thuộc huyện, thành phố không đủ năng lực thực hiện.

Trường hợp chủ đầu tư không ký hợp đồng thuê tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình với các đơn vị nêu trên thì bên nhận chuyển giao được cử cán bộ chuyên môn tham gia giám sát thi công và nghiệm thu công trình xây dựng; chi phí thực hiện do bên nhận chuyển giao lập dự toán theo các quy định hiện hành và được lấy từ một phần của chi phí tư vấn giám sát thi công xây lắp của dự án.

2. Các công trình, hạng mục công trình chỉ được phép bàn giao đưa vào sử dụng sau khi tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của Nghị định số

46/2015/NĐ-CP. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với các hạng mục công trình đầu tư không đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành, chủ đầu tư có trách nhiệm khắc phục hoặc đầu tư thay thế và phải chịu hoàn toàn chi phí thực hiện.

3. Sau khi công trình xây dựng được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, trong thời hạn bảo hành, chủ đầu tư dự án phải có báo cáo định kỳ 6 tháng và 1 năm về chất lượng các công trình xây dựng theo đúng quy định gửi Sở Xây dựng, Sở có công trình xây dựng chuyên ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án.

4. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở có 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 về chất lượng, quản lý chất lượng công trình xây dựng.

### **Điều 18. Đảm bảo trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường**

1. Chủ đầu tư phải tổ chức quản lý trật tự xây dựng, an toàn giao thông, an toàn lao động, vệ sinh môi trường theo quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý trật tự an toàn xã hội trong khu vực dự án; có biện pháp thu gom, xử lý rác thải, nước thải xây dựng và sinh hoạt, đảm bảo trật tự vệ sinh môi trường trong suốt quá trình thực hiện dự án, đồng thời hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư cấp 2 tổ chức thực hiện.

2. Đối với các dự án có thực hiện đấu nối vào hệ thống giao thông đường bộ, trong quá trình triển khai thực hiện, chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục thỏa thuận, chấp thuận, cấp phép thi công điểm đấu nối vào đường bộ theo quy định.

### **Điều 19. Thực hiện việc bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình**

1. Chủ đầu tư phải xây dựng các quy định về quản lý, vận hành, bảo trì các công trình hạ tầng, công trình kiến trúc. Chủ đầu tư và người sử dụng công trình có trách nhiệm vận hành và bảo trì công trình; Tổ chức nghiệm thu, đưa vào sử dụng các công trình, hạng mục công trình theo đúng các quy định hiện hành và thực hiện vận hành công trình khi đưa vào sử dụng. Trong khi vận hành phải kiểm tra định kỳ, phát hiện hư hỏng để kịp thời sửa chữa, đảm bảo an toàn khi sử dụng công trình.

2. Trong thời gian chưa hoàn thành toàn bộ dự án, chủ đầu tư phải kiểm tra, giám sát việc sử dụng những công trình đã bàn giao đưa vào sử dụng, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc tổ chức thực hiện dự án.

3. Khi kết thúc đầu tư xây dựng, việc chuyển giao, khai thác sử dụng công trình và chuyển giao quản lý hành chính thực hiện theo Điều 36, 37, 38 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

### **Điều 20. Quyết toán thực hiện dự án**

Chủ đầu tư dự án gửi hồ sơ quyết toán và báo cáo tổng hợp toàn bộ dự án hoàn thành đến Sở Tài chính để tổ chức thẩm tra, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Giá trị quyết toán dự án hoàn thành là căn cứ để nhà nước xem xét điều chỉnh mức thu tiền sử dụng đất (nếu có) cho phù hợp với khối lượng công việc hoàn thành thực tế được quyết toán. Đơn giá để tính giá trị quyết toán khối lượng công việc hoàn thành thực tế là đơn giá tại thời điểm quyết định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án.

### **Điều 21. Điều chỉnh dự án**

1. Việc điều chỉnh dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh thì chủ đầu tư gửi hồ sơ dự án điều chỉnh tới Sở Xây dựng để tổ chức xem xét, thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép điều chỉnh dự án. Việc điều chỉnh dự án làm ảnh hưởng đến chi phí đầu tư của dự án được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Trường hợp điều chỉnh dự án làm giảm quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư phải nộp khoản tiền tương ứng với giá trị đầu tư công trình đó vào ngân sách nhà nước để nhà nước thực hiện đầu tư.

b) Trường hợp điều chỉnh dự án làm tăng quy mô đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật nhưng giảm quỹ đất hoặc thay đổi chức năng sử dụng lô đất của chủ đầu tư được phép kinh doanh thì chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn chi phí đầu tư và không được khấu trừ khoản tiền sử dụng đất tương ứng với phần giảm quỹ đất của chủ đầu tư được phép kinh doanh. Chủ đầu tư sẽ được tính toán chi phí đầu tư tương ứng với khối lượng bổ sung và phần giảm quỹ đất của chủ đầu tư được phép kinh doanh trong trường hợp Nhà nước yêu cầu điều chỉnh hoặc lý do điều chỉnh được xác định không phải là do chủ quan của chủ đầu tư.

c) Trường hợp điều chỉnh dự án làm tăng quỹ đất của chủ đầu tư được phép kinh doanh thì chủ đầu tư phải nộp khoản tiền sử dụng đất, thuê đất tương ứng với phần tăng quỹ đất của chủ đầu tư được phép kinh doanh.

## **CHƯƠNG V KIỂM TRA, THANH TRA XỬ LÝ VI PHẠM**

### **Điều 22. Kiểm tra, thanh tra**

1. Mọi tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh đều phải tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và quy định này; chịu sự kiểm tra, thanh tra của các cơ quan chức năng nhà nước có thẩm quyền.

2. Việc thanh tra, kiểm tra đối với mỗi dự án khu đô thị mới không quá 01 (một) lần trong năm, việc thanh tra đột xuất chỉ tiến hành khi có dấu hiệu sai phạm.



## **Điều 23. Xử lý vi phạm**

1. Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật và quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính, đình chỉ đầu tư hoặc thu hồi quyết định chấp thuận đầu tư, hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại cho các đối tác hoặc bên thứ ba thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Khi vi phạm một trong các trường hợp sau đây mà không có lý do chính đáng được cấp có thẩm quyền chấp thuận, chủ đầu tư sẽ bị thu hồi quyết định giao chủ đầu tư dự án:

a) Không trình thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết của dự án trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày được giao làm chủ đầu tư dự án

b) Không trình hồ sơ xin chấp thuận đầu tư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày được giao làm chủ đầu tư dự án (đối với trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt trước khi giao chủ đầu tư dự án) hoặc trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày quy hoạch chi tiết dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp khi giao chủ đầu tư dự án chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng).

c) Sau 02 (hai) tháng kể từ ngày có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền (đối với trường hợp hồ sơ trình thẩm định không đạt yêu cầu) mà chủ đầu tư không trình thẩm định lại để xin chấp thuận đầu tư.

3. Đối với những dự án đã thực hiện giao đất cho chủ đầu tư, Nhà nước thu hồi toàn bộ hay từng phần đất đã giao, cho thuê mà chủ đầu tư không sử dụng trong thời gian 12 (mười hai) tháng liên tục hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm quá 24 (hai mươi bốn) tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 (hai mươi bốn) tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án; hết thời gian được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư sẽ bị xem xét thu hồi quyết định chấp thuận đầu tư dự án trong trường hợp quy định khoản 3 Điều này và trường hợp thực hiện dự án chậm 12 (mười hai) tháng so với tiến độ được ghi trong quyết định chấp thuận đầu tư do nguyên nhân chủ quan của chủ đầu tư.

5. Trường hợp trong quá trình thẩm định, thanh tra, kiểm tra các nội dung của dự án phát hiện hồ sơ, tài liệu liên quan đến năng lực của nhà đầu tư khai báo không trung thực hoặc giả mạo hồ sơ, chủ đầu tư sẽ bị xem xét thu hồi quyết định giao chủ đầu tư dự án và quyết định chấp thuận đầu tư.

6. Công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng danh mục các dự án, các chủ đầu tư bị xử lý vi phạm theo các quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 của Điều này.

## **CHƯƠNG VI**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 24. Trách nhiệm các Sở chuyên ngành có liên quan**

##### **1. Sở Xây dựng**

a) Chịu trách nhiệm quản lý nhà nước về công tác phát triển đô thị và các dự án khu đô thị mới; định kỳ 06 tháng và hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng về tình hình và kết quả thực hiện đầu tư xây dựng các khu đô thị mới.

b) Là cơ quan đầu mối tổng hợp trình danh mục dự án khu đô thị mới lựa chọn chủ đầu tư; tổ chức thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, dự toán các công trình thuộc dự án theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố liên quan thực hiện công tác quản lý và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện xây dựng theo quy hoạch kiến trúc được duyệt, đảm bảo chất lượng, trật tự xây dựng, an toàn lao động vệ sinh môi trường tại các dự án; bàn giao, bảo hành và bảo trì công trình. Tổ chức kiểm tra định kỳ, đột xuất các dự án trong giai đoạn thực hiện đầu tư theo quy định. Tổ chức lập hồ sơ đề xuất các khu vực phát triển đô thị làm cơ sở để quản lý và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị mới.

d) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 23 Quy định này.

##### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Thẩm định cấp giấy chứng nhận đầu tư các dự án thứ cấp thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

c) Đăng tải thông tin về danh mục dự án có sử dụng đất lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Báo đấu thầu.

d) Thẩm định kế hoạch lựa chọn chủ đầu tư, hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

đ) Thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư xây dựng các khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh theo nội dung quyết định chấp thuận đầu tư.

e) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

##### **3. Sở Tài nguyên và Môi trường**

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

b) Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị mới;

c) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Quy định này.

d) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất nhận bàn giao và thực hiện quản lý Nhà nước đối với phần diện tích đất chủ đầu tư bàn giao cho tỉnh;

đ) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

#### 4. Sở Tài chính

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, Ngành liên quan thẩm định phương án giá đất, xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án chuyển cơ quan Thuế làm căn cứ thực hiện việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

d) Tổng hợp, nghiên cứu đề xuất giải quyết các vướng mắc trong việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài chính làm cơ sở thực hiện.

đ) Tham gia thẩm định hồ sơ xin chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới.

e) Thực hiện thanh quyết toán dự án theo quy định.

#### 5. Cục thuế Bắc Giang

Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, Cục thuế phối hợp với các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thực hiện việc thông báo, hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

### **Điều 25. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nơi có dự án đầu tư**

1. Tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và chương trình phát triển đô thị của các đô thị trên địa bàn. Tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng, khu vực phát triển đô thị và kế

hoạch thực hiện đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật và cung cấp thông tin cho các đối tượng có nhu cầu.

2. Xây dựng kế hoạch thực hiện kêu gọi đầu tư các dự án khu đô thị mới; kế hoạch hình thành đơn vị hành chính để tiếp nhận, quản lý hành chính các khu đô thị mới.

3. Tham gia thẩm định các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị mới; Đối với công trình được nhận chuyển giao sau khi kết thúc đầu tư xây dựng, được tham gia giám sát, quản lý chất lượng công trình và nghiệm thu trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

4. Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Khảo sát giá đất thực tế trên địa bàn làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xem xét xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất của dự án.

6. Phối hợp với Cục Thuế đôn đốc chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

7. Hàng năm rà soát, đề xuất kế hoạch đầu tư khớp nối các công trình hạ tầng đầu mối ngoài hàng rào dự án, các công trình hạ tầng xã hội sử dụng vốn ngân sách gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư. Nhận chuyển giao công trình hạ tầng của dự án khu đô thị mới, quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật về xây dựng sau khi ký nhận chuyển giao.

### **Điều 26. Nghĩa vụ chủ đầu tư dự án**

Nghĩa vụ của chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 17,18 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

### **Điều 27. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp**

1. Đối với các trường hợp đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao lập quy hoạch chi tiết, giao chủ đầu tư dự án thì tiếp tục tham gia lựa chọn làm chủ đầu tư dự án và lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư khu đô thị mới theo quy định này.

2. Đối với các dự án đã được cho phép đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định tại Quyết định số 139/2011/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư và xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang thì không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận đầu tư. Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án theo quyết định cho phép đầu tư hoặc quyết định chấp thuận đầu tư, Quy định này và pháp luật hiện hành về xây dựng có liên quan.

3. Đối với các dự án chưa thực hiện thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện thẩm định giá đất, tính thu tiền sử dụng đất,

tiền thuê đất theo quy định tại văn bản này và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

### **Điều 28. Điều khoản thi hành**

Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các Sở, ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN <sup>N</sup>  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*[Handwritten signature]*

**Lại Thanh Sơn**