

UBND TỈNH BẮC GIANG  
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Số: /SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT  
Hướng dẫn trình tự thực hiện việc đầu tư khu đô thị, khu dân cư theo hình thức BTGPMB tạo quỹ đất sạch để đấu giá lựa chọn chủ đầu tư.

Bắc Giang, ngày tháng 01 năm 2021

Kính gửi:

- Các Sở, cơ quan thuộc UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 18/UBND-XD ngày 05/01/2021 về thực hiện việc đầu tư khu đô thị, khu dân cư theo chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo kết luận số 88/TB-TU ngày 23/12/2020. Sau khi thống nhất với các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn về thực hiện các dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư thực hiện thí điểm theo hình thức UBND các huyện, thành phố tổ chức thực hiện BTGPMB tạo quỹ đất sạch để làm cơ sở đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, nội dung cụ thể như sau:

**1. Căn cứ pháp lý thực hiện:**

- Luật Đầu tư năm 2020;
- Luật Nhà ở năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Các Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương liên quan;

**2. Trình tự, thủ tục triển khai thực hiện:**

a) *Bước 1: Rà soát, hoàn thiện các điều kiện để đảm bảo dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch, chương trình, gồm:*

- Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (tỷ lệ 1/500), quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn mới.
- Chương trình phát triển đô thị, Chương trình phát triển nhà ở, Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt.

b) *Bước 2: Phê duyệt danh mục dự án KĐT, KDC cần đầu tư*

- UBND các huyện, thành phố đề xuất danh mục dự án cần đầu tư gửi Sở Xây dựng;

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan rà soát, thẩm định danh mục dự án cần đầu tư theo các điều kiện ở bước 1, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh;

- Ban cán sự Đảng UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án KĐT, KDC cần đầu tư.

*c) Bước 3: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án*

- UBND các huyện, thành phố lập Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định (nội dung hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư 2020, Công văn số 8909/BKHĐT-PC ngày 31/12/2020 và số 324/BKHĐT-PC ngày 20/01/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn triển khai thi hành Luật Đầu tư). Riêng về quy định các trục đường phải xây thô, hoàn thiện mặt tiền, thực hiện theo Thông báo số 88-TB/TU ngày 23/12/2020 của Thường trực Tỉnh ủy về một số nội dung về thủ tục đầu tư khu đô thị, khu dân cư và tiếp nhận tài trợ quy hoạch.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định;

- Ban cán sự Đảng UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy;

- UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư là “Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (điểm a, khoản 1, Điều 29 Luật Đầu tư 2020)”; tổng mức đầu tư của dự án không bao gồm chi phí BTGPMB (phần hạng mục BTGPMB trong dự án giao cho UBND các huyện, thành phố thực hiện).

*d) Bước 4: Thực hiện công tác thu hồi đất, BTGPMB, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao đất*

- Sau khi UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, UBND các huyện, thành phố tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định; sau khi có Nghị quyết của HĐND tỉnh, UBND huyện hoàn chỉnh hồ sơ Kế hoạch sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Sau khi Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt UBND các huyện, thành phố thực hiện thu hồi đất, lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định; Nguồn vốn thực hiện được ứng hoặc vay từ Quỹ phát triển đất tỉnh (sau khi tổ chức đấu giá khu đất để thực hiện dự án thì sẽ hoàn trả phần chi phí BTGPMB cho Quỹ phát triển đất tỉnh).

- UBND các huyện, thành phố lập hồ sơ đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển đổi mục đích sử dụng đất của dự án;

- UBND tỉnh phê duyệt chuyên mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND các huyện, thành phố.

*e) Bước 5: Xác định giá khởi điểm, phương án đấu giá và tổ chức đấu giá QSDĐ để lựa chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án*

- UBND các huyện, thành phố tiến hành xác định giá khởi điểm, lập phương án đấu giá QSDĐ và lập Tờ trình đề nghị phê duyệt, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xem xét, thẩm định phương án đấu giá; xây dựng hồ sơ đề nghị thẩm định giá khởi điểm đấu giá QSDĐ trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để tổ chức thẩm định;

- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tổ chức thẩm định giá khởi điểm đấu giá QSDĐ để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

- Căn cứ kết quả thẩm định giá khởi điểm và phương án đấu giá thông nhất giữa các ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm và phương án đấu giá QSDĐ lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

- UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm và phương án đấu giá QSDĐ để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

- UBND các huyện, thành phố tổ chức đấu giá QSDĐ và ra quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với nhà đầu tư trúng đấu giá QSDĐ;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất;

- UBND các huyện, thành phố có Văn bản công nhận chủ đầu tư dự án theo ủy quyền của UBND tỉnh.

*f) Bước 6: Triển khai thực hiện dự án*

- UBND tỉnh giao đất cho chủ đầu tư trúng đấu giá QSDĐ để triển khai thực hiện dự án;

- Chủ đầu tư tiến hành lập dự án KĐT, KDC theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở; gửi hồ sơ thiết kế cơ sở về Sở Xây dựng để tổ chức thẩm định;

- Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư dự án;

- Chủ đầu tư phê duyệt dự án và triển khai thực hiện theo quy định.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các Sở, cơ quan thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thành phố quan tâm, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, ĐTTĐ&GSĐT<sub>Phương</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Hưởng**

