

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLXD

Hà Nam, ngày

tháng 7 năm 2022

HƯỚNG DẪN

Trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ các Nghị định của Chính phủ;
Căn cứ các Thông tư của các Bộ,*

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 319/UBND-GTXD ngày 08/02/2022); Văn bản số 1550/VPUB-GTXD ngày 14/6/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về việc hướng dẫn về trình tự, thủ tục thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành, ý kiến tham gia góp ý của các Sở, ban, ngành, địa phương; Sở Xây dựng tổng hợp, hướng dẫn trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam như sau:

I. Phạm vi hướng dẫn

1. Trình tự, thủ tục thực hiện nêu trong văn bản này áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam, bao gồm các dự án: công trình nhà ở độc lập, khu nhà ở, khu đô thị có nhà ở, công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh; không áp dụng đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn đầu tư công, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP).

2. Những nội dung khác không nêu trong văn bản này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế dẫn đến có sự thay đổi, không đồng nhất của các nội dung, trình tự, thủ tục hướng dẫn tại văn bản này (do chưa cập nhật, sửa đổi, bổ sung) thì áp dụng, thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

II. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

III. Các bước thực hiện dự án

Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở và các pháp luật khác có liên quan, gồm các bước chủ yếu sau:

- Bước 1: Lập, thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Bước 2: Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Bước 3: Lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện dự án (nếu có).
- Bước 4. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).
- Bước 5. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.
- Bước 6: Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất.
- Bước 7: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; cấp phép xây dựng; tổ chức thi công xây dựng công trình.
- Bước 8: Quản lý chất lượng công trình, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng.
- Bước 9: Quyết toán, bàn giao quản lý, khai thác, vận hành các công trình.

IV. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15, cụ thể như sau:

1. Nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo khoản 1, khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư và các khoản 2, khoản 3 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ của Nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ trì thẩm định, lấy ý kiến tham gia của các Sở, ngành có liên quan, tổng hợp báo cáo thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 1 mục này gồm:

a) Sở Xây dựng lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính từ 02 huyện trở lên;

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính do mình quản lý.

4. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư.

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo mẫu tại Phụ lục A Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các quy định khác của pháp luật có liên quan. 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.

V. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

Căn cứ hình thức lựa chọn nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trong chấp thuận chủ trương đầu tư; cơ quan được giao chủ trì tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, cụ thể như sau:

1. Đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá, xác định, phê duyệt giá khởi điểm, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất... thực hiện theo quy định của pháp luật Đấu giá tài sản, Đất đai và pháp luật khác có liên quan.

b) Sở Tư pháp chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Trường hợp xác định giá khởi điểm để đấu giá do Sở Tài chính chủ trì thì Sở Tài chính trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

d) Sở Tài chính là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, có trách nhiệm phối hợp thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định của Hội đồng.

đ) Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), bàn giao đất tại thực địa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá sau khi nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Đấu thầu thực hiện dự án:

a) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, 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 Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện công bố danh mục dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 4, Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5, Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

c) Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan 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.

d) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư 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; căn cứ tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu thu hút đầu tư cũng như các điều kiện cụ thể khác của dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định thực hiện theo một trong hai phương án như sau:

- Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nếu quá trình tổ chức đã bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ;

- Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nhằm tăng tính cạnh tranh. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Sau khi gia hạn, căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP*).

đ) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm sẽ được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 108 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Cơ quan lập hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án sẽ là bên mời thầu tổ chức đấu thầu rộng rãi. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

e) Quy trình, trình tự thực hiện tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Chương IV Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

3. Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư: Đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (*trừ trường hợp Nhà nước 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 theo quy định của pháp luật và đất đai*) và trường hợp thực hiện dự án khác theo Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao (BT) theo quy định tại Điều 122 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

a) Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, điểm c khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP;

b) Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư;

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tiếp nhận hồ sơ đề xuất của Nhà đầu tư; chủ trì thẩm định, lấy ý kiến tham gia của các Sở, ngành có liên quan,

tổng hợp báo cáo thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

d) Nhà đầu tư được chấp thuận làm thủ tục thực hiện bảo đảm dự án đầu tư theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

4. Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư nộp 04 bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư cho Sở Kế hoạch và Đầu tư gồm: Văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư, tài liệu quy định tại các điểm b, c, e, g và h khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư;

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tiếp nhận hồ sơ đề xuất của Nhà đầu tư; chủ trì thẩm định, lấy ý kiến tham gia của các Sở, ngành có liên quan, tổng hợp báo cáo thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận nhà đầu tư.

VI. Lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

Nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện trình tự, thủ tục công nhận chủ đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở nếu có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

2. Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp (*Có quyền sử dụng đất ở; Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư*) mà việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai (*trừ trường hợp thuộc diện Nhà nước 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 và các trường hợp thu hồi khác theo quy định của pháp luật*) và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại.

3. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện (thông qua hợp đồng ủy quyền) hoặc thành lập doanh nghiệp để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở. Thủ tục công nhận chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư gửi về Sở Xây dựng (trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh);

b) Hồ sơ đề nghị công nhận chủ đầu tư bao gồm: Văn bản đề nghị của nhà đầu tư (*trong đó ghi rõ tên, địa chỉ nhà đầu tư, các đề xuất, dự kiến tiến độ thực hiện dự án*); bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm xuất trình bản chính các giấy tờ sau để đối chiếu: Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, hợp đồng ủy quyền; Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai; giấy tờ chứng minh có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ hợp lệ của Nhà đầu tư, xem xét các quy định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận chủ đầu tư dự án.

d) Nội dung công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

VII. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có)

1. Chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

a) Trong quá trình thực hiện, Chủ đầu tư có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trước khi trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã (*nơi thực hiện dự án*) có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư lập quy hoạch khu đô thị, nhà ở trong việc lấy ý kiến của các đơn vị có liên quan, cộng đồng dân cư;

b) Nội dung hồ sơ đối với quy hoạch chi tiết khu vực đô thị theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng và hồ sơ đối với quy hoạch chi tiết khu vực nông thôn theo quy định tại Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng.

2. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án thực hiện theo các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể:

a) Sở Xây dựng thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch thuộc khu vực trong đô thị có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của 02 đơn vị cấp huyện trở lên, khu vực trong đô thị mới và khu vực có ý nghĩa quan trọng (*về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, lịch sử của tỉnh; khu vực có vai trò là điểm nhấn về không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị*) trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Phòng Quản lý đô thị, phòng kinh tế hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết và quy hoạch nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ các quy hoạch quy định tại điểm a khoản này.

Hồ sơ lấy ý kiến thông nhất là hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định của cơ quan có thẩm quyền; Đối với các đồ án quy hoạch được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, các cơ quan thẩm định, tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm chuyển một bộ hồ sơ hoàn chỉnh (*Quyết định phê duyệt, đĩa CD, bản vẽ ký, đóng dấu và văn bản có liên quan*) về Sở Xây dựng để phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh.

VIII. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án

1. Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

a) Chủ đầu tư tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định tại Điều 13, Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;

b) Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể:

a) Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định đối với dự án nhóm A, dự án đầu tư xây dựng có công trình cấp đặc biệt, cấp I;

- Sở Xây dựng thẩm định đối với dự án nhóm B, C, dự án đầu tư xây dựng có công trình từ cấp II trở xuống;

Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện theo khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

b) Thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với nội dung theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 12 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021; đồng thời gửi hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo điểm a khoản này thực hiện thẩm định;

Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của chủ đầu tư thực hiện theo Điều 57 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng; ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có) làm cơ sở phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

IX. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

1. Chủ đầu tư tổ chức lập, thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở làm cơ sở phê duyệt.

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của các cơ quan, tổ chức có liên quan (về yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh) và thực hiện các yêu cầu của pháp luật có liên quan (nếu có) trước khi phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định;

b) Trong quá trình thẩm định được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp tham gia thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở. Đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (theo Phụ lục X Nghị định số 15/2021/NĐ-CP) phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định. Báo cáo kết quả thẩm tra ngoài các yêu cầu riêng của chủ đầu tư, phải có kết luận đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của hồ sơ thiết kế xây dựng.

2. Kết quả thẩm định và phê duyệt của chủ đầu tư được thể hiện tại Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định tại Điều 40 và Mẫu số 07/Phụ lục I Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021. Kết quả thẩm định, phê duyệt được chủ đầu tư thực hiện sẽ gửi đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương để theo dõi, quản lý.

3. Việc thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở được thực hiện với toàn bộ các công trình hoặc từng công trình của dự án hoặc bộ phận công trình theo giai đoạn thi công công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư nhưng phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ về nội dung, cơ sở tính toán trong các kết quả thẩm định.

X. Cấp giấy phép xây dựng

1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, cấp phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất. Khi chủ đầu tư đề nghị cấp phép cho tất cả các công trình thuộc dự án, cơ quan cấp phép công trình cao nhất của dự án thực hiện việc cấp phép toàn bộ các công trình của dự án.

3. Trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng gửi đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP và đánh giá hồ sơ theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP và lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực liên quan đến công

trình xây dựng (nếu có). Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng:

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình từ cấp II trở lên, công trình xây dựng thuộc địa bàn từ 02 huyện trở lên (trừ công trình nhà ở riêng lẻ);

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

XI. Quản lý chất lượng công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư phải tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình và chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình thuộc dự án kể từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến khi nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực được đăng tải thông tin trên Website của Bộ Xây dựng hoặc Sở Xây dựng để thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình, thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình (nếu có) và các công việc xây dựng khác.

3. Chủ đầu tư chịu sự giám sát, quản lý chất lượng của các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành và các cơ quan quản lý có liên quan theo quy định.

4. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng.

a) Chủ trì phối hợp với các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình hoàn thành; nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định;

b) Tổ chức thực hiện việc thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

c) Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

d) Lập báo cáo gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng để thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

XII. Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng theo quy định tại khoản 45 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

2. Thẩm quyền kiểm tra:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng kiểm tra nghiệm thu công trình cấp I, công trình cấp đặc biệt;

b) Sở Xây dựng kiểm tra nghiệm thu công trình từ cấp II trở xuống.

3. Nội dung, trình tự kiểm tra thực hiện theo quy định tại các khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

4. Trong quá trình kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền được quyền yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có) và yêu cầu thực hiện thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

5. Cơ quan có thẩm quyền được mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu. Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu, chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 10/2022/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng.

XIII. Công tác quyết toán dự án hoàn thành

1. Sau khi dự án hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành, gửi hồ sơ quyết toán đến Sở Tài chính (cơ quan chủ trì kiểm tra quyết toán) để rà soát, kiểm tra báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

3. Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở phải được thực hiện kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành, trong đó xác định các chi phí đầu tư làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Cơ quan kiểm tra quyết toán sử dụng kết quả báo cáo kiểm toán của Kiểm toán nhà nước, Kết luận của cơ quan thanh tra (nếu có) và kết quả báo cáo kiểm toán của kiểm toán độc lập làm căn cứ để kiểm tra quyết toán, xác định nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

XIV. Hoàn thành, chuyển giao, khai thác, sử dụng công trình trong quá trình đầu tư

1. Thủ tục hoàn thành công trình:

a) Việc nghiệm thu hoàn thành công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình. Đối với công trình có chuyển giao Chủ đầu tư phải bàn giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao;

b) Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình. Việc lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình: Chủ đầu tư và bên nhận chuyển giao có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ hoàn công công trình.

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật đối với công trình đã hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng.

3. Chuyển giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:

a) Đối với các công trình hạ tầng đã hoàn thành thì chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý, vận hành theo mục tiêu của dự án;

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 công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết.

b) Đối với các công trình hạ tầng không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành;

c) Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm 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;

Đối với các công trình mà bên nhận chuyển giao đã được xác định trong nội dung dự án thì bên nhận chuyển giao có quyền và nghĩa vụ tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

4. Chủ đầu tư phải lập kế hoạch và thực hiện việc chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương theo quy định. Trong khi chưa hoàn thành, chủ đầu tư phải phối hợp với đơn vị quản lý hành chính địa phương để giải quyết các thủ tục hành chính cho các hộ dân cư chuyển đến khu đô thị.

5. Chủ đầu tư phải bảo đảm xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng và các hoạt động dịch vụ công cộng, dịch vụ đô thị tại phần dự án hoàn thành đưa vào khai thác.

XV. Tổ chức thực hiện

1. Văn bản này được ban hành, thực hiện niêm yết công khai tại trụ sở và công bố trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

2. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc, các cơ quan, cá nhân, tổ chức, nhà đầu tư... kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để xem xét, hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu VT, QLXD, QHKT, PTĐT&HTKT, TTr, CCGĐ.

CV (NVQ)-2022/0923+1

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Huy