ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
phối hợp thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các khu công nghiệp, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số ..../2021/QĐ-UBND ngày ..../..../2021 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quy trình và trách nhiệm phối hợp giải quyết thủ tục thẩm định hồ sơ đề nghị cấp chấp thuận chủ trương đầu tư và thẩm định hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, nằm ngoài các khu công nghiệp, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là dự án) thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được quy định tại Điều 29 và Điều 32 Luật Đầu tư, cụ thể:

1. Các dự án thuộc đối tượng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư.

2. Các dự án thuộc thẩm quyền Chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư.

3. Các dự án thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 39 Luật Đầu tư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan thẩm định dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tham gia giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Điều 29, Điều 32 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 39 Luật Đầu tư và các tổ chức, cá nhân (gọi tắt là nhà đầu tư) thuộc các thành phần kinh tế có dự án đầu tư sản xuất kinh doanh ngoài các khu công nghiệp, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ

Sở Kế hoạch và Đầu tư là Cơ quan tiếp nhận hồ sơ đối với các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh ngoài các khu công nghiệp, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh theo quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

Chương II

TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP

Điều 4. Nguyên tắc phối hợp

1. Cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, hồ sơ cấp giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư dự án là cơ quan chủ trì tổ chức lấy ý kiến góp ý của các cơ quan phối hợp có liên quan tùy theo từng dự án đầu tư cụ thể. Các cơ quan phối hợp thẩm định có trách nhiệm: thẩm định kịp thời, chính xác, khách quan, đúng chức năng, đúng nhiệm vụ quyền hạn của mỗi cơ quan, tuân thủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Nội dung ý kiến của các cơ quan phải thể hiện rõ việc thống nhất hay không thống nhất đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư, trường hợp chưa đủ cơ sở để thống nhất hoặc không thống nhất phải nêu rõ lý do. Đối với trường hợp không thống nhất do chỉ phù hợp một phần quy hoạch, đề nghị ý kiến ghi rõ phần diện tích dự án phù hợp quy hoạch và xác định cụ thể trên sơ đồ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan đầu mối thẩm định tổ chức họp hoặc đề xuất UBND tỉnh tổ chức lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan phối hợp.

3. Cơ quan đầu mối thẩm định có trách nhiệm tổng hợp, lập báo cáo trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện phải có văn bản trả lời nhà đầu tư và nêu rõ lý do.

Điều 5. Trách nhiệm phối hợp giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư

Trong thời hạn 35 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh đối với tư dự án và thông báo kết quả cho nhà đầu tư.

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ dự án đầu tư, Cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng

nhận đăng ký đầu tư dự án gửi hồ sơ dự án lấy ý kiến của các cơ quan thẩm định về các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều 36 và Khoản 2 Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

2. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án đầu tư, cơ quan thẩm định có ý kiến về những nội dung thuộc phạm vi quản lý Nhà nước của mình và gửi cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án để tổng hợp.

Trường hợp cần thiết phải xem xét thực địa vị trí dự án, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ dự án chủ trì mời các cơ quan thẩm định có liên quan khảo sát thực tế tại địa điểm dự án và lập biên bản khảo sát địa điểm dự án.

3. Trong thời hạn 25 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án đầu tư và đầy đủ ý kiến thẩm định cơ quan thẩm định có liên quan, cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án tổng hợp lập báo cáo thẩm định kèm theo dự thảo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, đăng ký đầu tư trình UBND tỉnh.

Nội dung báo cáo thẩm định theo quy định tại Khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư và Khoản 6, Khoản 7 và Khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

4. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, UBND tỉnh quyết định việc chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp từ chối phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do.

5. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 35, Điều 36 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức họp lấy ý kiến

1. Đối với trường hợp quy định tại Điều 8 Quy chế này, cơ quan đầu mối thẩm định dự án tổ chức họp phải gửi trước hồ sơ dự án và các tài liệu có liên quan kèm theo thư mời họp cho các cơ quan phối hợp trong thời gian tối thiểu 03 (ba) ngày làm việc để kịp thời nghiên cứu, có ý kiến góp ý tại buổi họp.

2. Cá nhân được cử dự họp phải có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ có liên quan đến nội dung quản lý Nhà nước của cơ quan, đơn vị mình và ý kiến của người dự họp được xem là ý kiến chính thức của cơ quan, đơn vị đó. Trong trường hợp tại buổi họp có phát sinh những nội dung mới do các cơ quan khác cung cấp mà người được cử dự họp không quyết định được thì trong thời hạn 03 (ba) ngày

làm việc sau ngày họp, thủ trưởng đơn vị, Chủ tịch UBND cấp huyện phải có ý kiến chính thức bằng văn bản gửi cơ quan đầu mối thẩm định.

3. Tất cả các buổi họp phải được lập biên bản ghi đầy đủ ý kiến phát biểu của người tham dự họp và biên bản được gửi đến các cơ quan, đơn vị sau buổi họp. Biên bản họp là một trong các thành phần hồ sơ để cơ quan đầu mối thẩm định tổng hợp trình UBND tỉnh.

Chương III

QUY TRÌNH PHỐI HỢP THẨM ĐỊNH HỒ SƠ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ, GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Điều 7. Các dự án thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư (trừ những dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh theo pháp luật về đầu tư công và các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội và của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Điều 30, Điều 31 Luật Đầu tư), gồm:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

c) Chấp thuận chủ trương đầu tư đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các trường hợp quy định tại Điều 32, Luật Đầu tư gồm:

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 Ủy ban nhân dân 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 trong các trường hợp: dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha và có quy mô dân số dưới 15.000 người tại khu vực đô thị; dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha và có quy mô dân số dưới 10.000 người tại khu vực không phải là đô thị; 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.

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

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

Điều 8. Cơ quan đề xuất chủ trương đầu tư (đối với dự án sử dụng đất thuộc đối tượng đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP)

1. Dự án do cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và đề xuất đối với dự án thì thực hiện theo tại Khoản 5 Điều 108 Nghị định 31/2021/ND-CP.

2. Dự án do nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt thì thực hiện theo tại Khoản 5 Điều 108 Nghị định 31/2021/ND-CP.

3. Thành phần và nội dung hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Điều 9. Cơ quan đầu mối và Cơ quan phối hợp thẩm định hồ sơ Quyết định chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án

1. Cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án:

a) Đối với dự án quy định tại Điều 1 Quy chế này nằm ngoài khu công nghiệp, khu công nghệ thì Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối tiếp nhận và tổ chức thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án, trừ các trường hợp UBND tỉnh phân công hoặc ủy quyền cho các cơ quan đầu mối khác (nếu có).

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Nội vụ và các Sở, ngành có liên quan nghiên cứu, báo cáo UBND tỉnh cơ chế bổ sung các cơ quan đầu mối thẩm định phù hợp tình hình thực tế và quy định pháp luật trong trường hợp cần thiết.

2. Cơ quan phối hợp thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án là các Sở, ban, ngành có chức năng quản lý Nhà

nước theo chuyên ngành liên quan đến hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án và UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa nơi đặt dự án đầu tư.

Các Cơ quan phối hợp thẩm định hồ sơ cung cấp thành phần hồ sơ theo chuyên ngành liên quan cho cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ để hướng dẫn cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ.

Điều 10. Nội dung thẩm định hồ sơ

Các Cơ quan thẩm định dự án đầu tư xem xét hồ sơ dự án đầu tư và có ý kiến thẩm định các nội dung sau đây:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Thẩm định về thành phần hồ sơ, việc đáp ứng các điều kiện đầu tư kinh doanh đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) theo quy định tại Luật Đầu tư (đối với các dự án thuộc đối tượng chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Luật Đầu tư) và các văn bản hướng dẫn có liên quan; đánh giá hiệu quả kinh tế đối với dự án (trường hợp cần thiết); tổng hợp ý kiến thẩm định của các sở ngành về các nội dung có liên quan để lập báo cáo thẩm định trình UBND tỉnh theo quy định.

b) Đối với những ngành, phân ngành dịch vụ chưa cam kết hoặc không được quy định tại Biểu cam kết của Việt Nam trong WTO và điều ước Quốc tế về đầu tư mà pháp luật Việt Nam chưa có quy định về điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài, Sở Kế hoạch và Đầu tư chuyển hồ sơ lấy ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ quản lý chuyên ngành để xem xét, quyết định.

2. Sở Xây dựng:

a) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung, quy hoạch xây dựng nông thôn mới (quy hoạch chung cấp xã) để làm cơ sở xem xét, đề xuất UBND tỉnh. Trường hợp, chưa phù hợp quy hoạch hoặc chỉ phù hợp một phần quy hoạch thì đề nghị có rà soát cụ thể diện tích đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng loại quy hoạch của từng phần diện tích trong khu vực dự án.

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở: xác định sự phù hợp của dự án so với các quy định của pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng, như: Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, chương trình, kế hoạch phát

triển đô thị, điều kiện năng lực của nhà đầu tư; đánh giá điều kiện lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở; nội dung liên quan đến việc bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội trong các dự án khu dân cư, khu đô thị làm cơ sở báo cáo UBND tỉnh; nêu cụ thể diện tích và xác định vị trí phần đất phù hợp và phần đất không phù hợp với mục tiêu đầu tư trên sơ đồ vị trí dự án.

c) Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, độ cao công trình, khoảng lùi đối với dự án xây dựng công trình.

d) Ý kiến về các quy hoạch chuyên ngành khác liên quan đến quản lý nhà nước lĩnh vực Xây dựng như: quy hoạch nghĩa trang, quy hoạch sản xuất vật liệu xây dựng và quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

e) Nhà đầu tư khác đã được Cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư trong phạm vi khu đất đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có).

g) Đánh giá tổng mức đầu tư xây dựng của dự án làm cơ sở để Sở Tài chính đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư đối với dự án thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP).

h) Đối với dự án khu dân cư thương mại thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 29 Luật Đầu tư: xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (m_1). Trên cơ sở quy mô đầu tư dự án của từng dự án cụ thể, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiền thuê đất, tiền sử dụng đất) nhằm đảm bảo phát huy khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất quỹ đất, diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất.

Nội dung tổng chi phí thực hiện dự án gồm chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Xác định dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay không và việc nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, trường hợp chưa phù hợp hoặc phù hợp một phần quy hoạch sử dụng đất thì đề nghị làm rõ phần diện tích đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng phần diện tích cụ thể của dự án.

c) Đánh giá căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất đối với khu vực dự án của nhà đầu tư, sơ đồ vị trí dự án (trường hợp cần thiết); việc thực hiện thủ tục môi trường của dự án đầu tư trước khi xem xét việc thực hiện dự án.Trường hợp dự án có đề xuất giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai.

d) Đánh giá nhu cầu sử dụng đất của từng dự án.

e) Đánh giá sơ bộ tác động môi trường và các vấn đề liên quan đến môi trường của dự án.

f) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện và thực hiện cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án nêu trên (trong đó xác định dự án có thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất hay không).

g) Xác định dự án có thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất hay không.

h) Đề xuất phương án giao đất, cho thuê đất phù hợp, tránh thất thoát ngân sách Nhà nước và nâng cao hiệu quả sử dụng đất (tránh thất thoát tài sản công, đất công), đồng thời đề xuất phương án phù hợp để tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước (nếu có).

i) Đánh giá tính khả thi, tính hiệu quả của phương án sử dụng đất của nhà đầu tư đảm bảo nguyên tắc hiệu quả sử dụng đất, có xem xét đến việc ưu tiên phát triển, khai thác vị trí lợi thế các khu đất thuộc khu vực có tiềm năng, hiệu quả kinh tế - xã hội.

j) Xác định diện tích (trong đó nêu cụ thể số tờ, số thửa) đối với phần diện tích đất do nhà nước trực tiếp quản lý trong phạm vi dự án (nếu có).

k) Đối với các trường hợp Doanh nghiệp Nhà nước sau khi cổ phần hóa sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư sử dụng đất đã được cho thuê đất trả tiền hàng năm, các dự án thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất có thời hạn; xác định cụ thể diện tích, thời gian thuê đất, thời hạn hợp đồng thuê đất của các tổ chức có hợp đồng thuê đất với nhà nước.

l) Nhà đầu tư khác đã được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi khu đất đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

m) Đối với dự án khu dân cư thương mại thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 29 Luật Đầu tư: xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3) để làm cơ sở lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

n) Các nội dung, các quy định khác thuộc lĩnh vực quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường.

4. Sở Giao thông vận tải:

a) Đánh giá mức độ ảnh hưởng của dự án đầu tư đến Quy hoạch ngành giao thông, mức độ ảnh hưởng của từng tuyến đường lân cận hoặc tuyến đường dự kiến mở theo quy hoạch (xác định vị trí và diện tích của khu đất vi phạm lộ giới đường quy hoạch) và có thể hiện rõ vị trí thuộc phạm vi đất giao thông trên sơ đồ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

b) Đánh giá phương án kết nối của các dự án với hệ thống hạ tầng giao thông xung quanh và trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong đó, có phương án kết nối với các tuyến cao tốc, quốc lộ trên địa bàn tỉnh (nếu có).

c) Các nội dung, các quy định khác thuộc lĩnh vực quản lý của Sở Giao thông vận tải (liên quan đến quy hoạch đấu nối các tuyến đường Quốc lộ, an toàn giao thông đường bộ, đường thủy, các quy định liên quan đến kinh doanh cảng, cảng cạn).

5. Sở Khoa học và công nghệ:

Đánh giá về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định hoặc lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

6. Sở Tài chính:

a) Đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư.

b) Đối với đất, nhà, công trình và tài sản khác gắn liền với đất thuộc phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ thì phải thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo đúng quy định, tránh thất thoát tài sản công, đất công.

c) Đối với dự án khu dân cư thương mại thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 29 Luật Đầu tư: xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3) để làm cơ sở lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

7. Cục Thuế Đồng Nai:

Thực hiện thẩm định các nội dung đề xuất của nhà đầu tư tại Hồ sơ dự án đầu tư, gồm: thẩm định đề xuất về ưu đãi miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất; thẩm định đề xuất về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, Cơ sở pháp lý của ưu đãi, đối tượng và điều kiện được hưởng ưu đãi (nếu có).

8. Cục Hải quan Đồng Nai:

Đề xuất ưu đãi thuế xuất nhập khẩu, Cơ sở pháp lý của ưu đãi, đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi (nếu có).

9. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh:

a) Có ý kiến về quy hoạch quốc phòng tại địa điểm dự án.

b) Sự cần thiết phải xin ý kiến của Bộ Quốc phòng và Quân khu 7 để có kết luận về mặt quốc phòng đối với dự án (đề nghị Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh lưu ý những vị trí dự án đã có ý kiến của Bộ Quốc phòng và Quân khu 7 trước đây).

10. Công an tỉnh:

Đánh giá tác động, ảnh hưởng của dự án đối với an ninh, trật tự, an toàn xã hội (nếu có) đối với các dự án; rà soát các nội dung liên quan đến vấn đề an ninh của các nhà đầu tư cần thiết phải thẩm định.

11. UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hoà:

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch và đóng góp của các dự án đối với phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Hiệu quả kinh tế dự kiến mang lại cho địa phương, người dân khu vực xung quanh dự án so với các mục tiêu khác.

b) Đánh giá sự phù hợp của các dự án với định hướng quy hoạch vùng, quy hoạch cấp huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch liên vùng (nếu có); định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện, thành phố trong giai đoạn tới; sự phù hợp về vị trí, địa điểm, quy mô của dự án với quy hoạch phát triển nông nghiệp trên địa bàn cấp huyện. Trường hợp, dự án chưa phù hợp hoặc chỉ phù hợp một phần đề nghị làm rõ phần diện tích cụ thể đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng phần trong khu vực dự án.

c) Đánh giá tác động, hiệu quả xã hội của dự án.

d) Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của UBND cấp huyện: đánh giá tính khả thi của phương án chuyển mục đích sử dụng đất của dự án đảm bảo nguyên tắc hiệu quả sử dụng đất, có xem xét đến việc ưu tiên phát triển, khai thác vị trí lợi thế của khu đất so với khu vực xung quanh để đề xuất quy

mô dự án phù hợp và hiệu quả kinh tế - xã hội như: phát triển các khu đô thị, công nghiệp; thương mại, dịch vụ; công nghiệp, công nghệ cao (nếu có).

e) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất (theo từng loại đất) và nguồn gốc đất trong phạm vi các dự án nông nghiệp; khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư nông nghiệp.

f) Rà soát căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và sự phù hợp của các khoản mục chi phí đầu tư do nhà đầu tư xác định trong hồ sơ dự án đầu tư.

g) Đánh giá khả năng đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó làm rõ số hộ dân phải di dời, giải tỏa trong phạm vi dự án (nếu có); phân tích tác động, ảnh hưởng của dự án khi thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và phương án xử lý (nếu có).

h) Đánh giá toàn diện, tổng thể tính khả thi, tính hiệu quả của dự án và khả năng thực hiện dự án của nhà đầu tư.

i) Đánh giá mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội địa phương (cung cấp điện, nước và kết nối giao thông, thoát nước). Trong đó, xác định tác động của việc kết nối giao thông của dự án với hệ thống giao thông chung của khu vực, mức độ ảnh hưởng của từng tuyến đường lân cận hoặc tuyến đường dự kiến mở theo quy hoạch do địa phương quản lý (nêu rõ phần diện tích của ranh dự án trong lộ giới đường quy hoạch).

j) Đối với nội dung liên quan đến việc bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội trong các dự án khu dân cư, khu đô thị thì có ý kiến đề xuất cụ thể báo cáo UBND tỉnh (nếu có).

k) Đối với dự án khu dân cư thương mại thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 29 Luật Đầu tư: Lập phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (m_2). Trên cơ hồ sơ dự án do nhà đầu tư cung cấp và quy định của pháp luật hiện hành đối với dự án đầu tư có sử dụng đất UBND cấp huyện chủ trì lập phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước để làm cơ sở lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Việc xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các quy định hiện hành (đảm bảo hài hòa lợi ích

giữa Nhà nước – nhà đầu tư và tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi trong khu vực dự án).

l) Xác định sơ bộ số hộ, số nhân khẩu, số lao động nằm trong khu vực triển khai dự án. Trong đó, xác định sơ bộ số hộ dân phải di dời giải tỏa trắng, phương án hỗ trợ người bị thu hồi đất, phương án giải quyết việc làm và ổn định cuộc sống cho các đối tượng có đất bị thu hồi trong khu vực dự án. Khả năng bồi thường giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư, xác định vị trí đầu tư khu tái định cư, nguồn vốn đầu tư khu tái định cư (nếu có).

m) Xác định hiện trạng khu đất dự án: Vật kiến trúc, công trình trên đất, địa hình khu đất.

n) Rà soát, lập danh sách thống kê quỹ đất thuộc diện đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai 2013; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

12. Các sở chuyên ngành và các đơn vị khác có liên quan:

Trường hợp cần thiết, Cơ quan tiếp nhận hồ sơ gửi lấy ý kiến sở, ngành, đơn vị liên quan.

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch ngành do đơn vị mình quản lý, hiệu quả kinh tế xã hội của dự án đầu tư.

b) Đối với các nội dung, các quy định khác thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của các sở, ngành đơn vị liên quan đối với các lĩnh vực kinh doanh có điều kiện theo Luật Đầu tư.

c) Đánh giá tổng mức đầu tư xây dựng của dự án làm cơ sở để Sở Tài chính đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư đối với dự án thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành của Sở, ngành có liên quan (đối với trường hợp cần thiết).

Chương IV

TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm thực hiện dự án của nhà đầu tư

1. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhà đầu tư thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện dự án, cụ thể:

a) Thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Doanh nghiệp (đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 Luật Đầu tư).

b) Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư và Điều 25 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

c) Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Thực hiện thủ tục về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

e) Thực hiện hoàn thành các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 19 và Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

f) Các thủ tục chuyên ngành khác có liên quan.

2. Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư và pháp luật liên quan; cung cấp các văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đầu tư.

4. Phối hợp với đơn vị có chức năng đo đạc để lập bản vẽ vị trí, ranh giới diện tích khu đất thực hiện dự án cung cấp cho các Cơ quan để làm cơ sở thẩm định dự án.

Điều 12. Trách nhiệm của các sở, ngành và địa phương

1. Các sở, ngành và địa phương sau khi nhận được văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các nội dung khác, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản liên quan đến lĩnh vực chuyên ngành và địa phương quản lý trong thời hạn quy định.

2. Ngoài trách nhiệm cụ thể được quy định trong quy chế này; các sở, ngành và địa phương phải căn cứ các quy định chuyên ngành của ngành, đơn vị, địa

phương mình để thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.

3. Thực hiện công tác quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao. Hướng dẫn các vấn đề liên quan đến chuyên ngành, lĩnh vực của ngành phụ trách khi có yêu cầu.

4. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Điều 13. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh

1. Trên cơ sở báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng UBND tỉnh rà soát hồ sơ, nội dung, thể thức văn bản lấy ý kiến của Thành viên UBND tỉnh trước khi hoàn chỉnh trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các văn bản liên quan theo nội dung và thời hạn của Quy chế này.

2. Phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan và UBND cấp huyện tham mưu UBND tỉnh quyết định cơ chế, thủ tục chính sách trong việc triển khai thực hiện các hồ sơ, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh phù hợp quy định của pháp luật.

3. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi tình hình thực hiện các hồ sơ, thủ tục đầu tư sau khi nhà đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đăng ký đầu tư.

Điều 14. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trình UBND tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến cơ chế, chính sách, hồ sơ, trình tự thủ tục, trong việc quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và thủ tục triển khai dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định pháp luật.

2. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc tổ chức thẩm định việc cấp, điều chỉnh hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh theo nội dung của Quy định này.

3. Chủ trì phối hợp các sở, ngành liên quan và UBND cấp huyện thực hiện kiểm tra, giám sát đánh giá dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Điều 15. Sở Tài Nguyên và Môi trường

1. Thực hiện thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hồ sơ điều chỉnh theo nội dung của bản Quy định này.

2. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi tình hình thực hiện các thủ tục đất đai và môi trường sau khi nhà đầu tư đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Điều 16. Sở Xây dựng

1. Chủ trì hướng dẫn thủ tục về xây dựng như: lập quy hoạch chi tiết xây dựng, thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng, theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình thực hiện các thủ tục quy hoạch, xây dựng sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản quyết định chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

3. Theo dõi, tổng hợp báo cáo định kỳ 06 tháng, năm và đột xuất đối với các dự án đầu tư đã được Cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án nhà ở.

4. Kiểm tra, theo dõi, giám sát việc chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và quy định có liên quan theo thẩm quyền và chức năng quản lý Nhà nước của Sở.

Điều 17. Sở Giao thông vận tải

1. Thực hiện thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư các dự án đầu tư theo nội dung của Quy chế này.

2. Chủ trì hướng dẫn các nhà đầu tư trình tự, thủ tục lập hồ sơ đấu nối các tuyến đường dẫn vào khu vực dự án đầu tư theo quy định.

3. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư trong lĩnh vực giao thông vận tải. Hướng dẫn các vấn đề liên quan đến giao thông vận tải trong dự án đầu tư.

Điều 18. Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành liên quan trong việc thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Tổ chức thực hiện hoặc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật. Chủ trì giải quyết các vướng mắc, các khiếu nại về đất đai, bồi thường giải tỏa trên địa bàn.

3. Kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình triển khai thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn sau khi nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

4. Rà soát nắm tình hình các dự án đầu tư nhà đầu tư tự đầu tư xây dựng trái phép, đối chiếu quy hoạch và Quy định này báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể.

5. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm sau quản lý Nhà nước sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư

Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước của ngành, đơn vị, các Sở, ngành và UBND cấp huyện chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và quy định khác có liên quan của nhà đầu tư đối với dự án được cấp để quản lý theo thẩm quyền và chức năng quản lý Nhà nước.

Điều 20. Khen thưởng và xử lý vi phạm

Cơ quan, cán bộ, công chức làm công tác thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoàn thành tốt nhiệm vụ được xét khen thưởng theo quy định. Cán bộ, công chức có hành vi gây khó khăn, phiền hà đối với nhà đầu tư trong khi giải quyết thủ tục đầu tư, trong kiểm tra việc thực hiện các thủ tục đầu tư sau khi nhà đầu tư được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Việc thực hiện báo cáo và sửa đổi, bổ sung

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa có trách nhiệm triển khai thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả quy chế này.

2. Định kỳ trước ngày 15 tháng 6 và 15 tháng 12 hàng năm, các Cơ quan chức năng quy định tại Điều 2 Quy chế này thực hiện báo cáo tình hình triển khai thực hiện Quy chế gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh cần phải sửa đổi, bổ sung, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm trao đổi với các ngành và địa phương liên quan, tổng hợp đề xuất cho UBND tỉnh xem xét quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH