ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2116/QĐ-UBND	*Sơn La, ngày 01 tháng 9 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
V/v ban hành quy trình đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn việc thẩm định dự thảo Bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp về quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 328/TTr-STC ngày 17/8/2021; Báo cáo số 411/BC-STC ngày 26/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; các nội dung về quy trình đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án quy định trái với nội dung quy định tại quyết định này đều bãi bỏ. Các văn bản quy phạm pháp luật, văn bản pháp luật được dẫn chiếu trong quyết định này khi có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì được áp dụng theo văn bản ban hành có hiệu lực.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các công trình dân dụng công nghiệp và Phát triển đô thị; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- TT tỉnh uỷ (B/c);
- TT HĐND tỉnh (B/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND tỉnh (B/c);
- Các đ/c Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Sơn La;
- Lưu: VT, TH, Hà 100 bản.

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

Đặng Ngọc Hậu

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

QUY ĐỊNH

Quy trình thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2116/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND tỉnh)

CHƯƠNG I
PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐẤU GIÁ

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định trình tự các bước thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn; Dự án đầu tư thương mại, dịch vụ; Dự án đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La.

2. Những nội dung khác không quy định tại quy trình này thực hiện theo các quy định tại văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý, thực hiện dự án thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 1, Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Điều kiện khu đất đưa ra đấu giá và đối tượng được tham gia đấu giá

1. Điều kiện khu đất đưa ra đấu giá

- Có đề xuất dự án đầu tư do UBND cấp huyện hoặc cơ quan đơn vị được UBND tỉnh giao thực hiện nhiệm vụ trình, được cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo quy chế làm việc của Ban Thường vụ, Ban chấp hành Đảng bộ huyện, thành ủy; Ban cán sự Đảng UBND tỉnh; Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh.

- Đã có trong danh mục dự án thu hồi đất, được HĐND cấp tỉnh thông qua; đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm; Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đã được phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất theo quy định.

- Đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước; Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 55; điểm đ, khoản 1, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

- Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai 2013; Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật chuyên ngành.

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu, cam kết trả thấp nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá, hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, phí tham gia đấu giá trong thời gian quy định.

- Không thuộc các trường hợp không được tham gia đấu giá quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 và trường hợp không đảm bảo các quy định nêu trên.

CHƯƠNG II
CÁC BƯỚC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 4. Quy trình thực hiện đối với trường hợp khu đất dự kiến tổ chức đấu giá chưa giải phóng mặt bằng

1. Đề xuất dự án đầu tư do UBND cấp huyện hoặc cơ quan đơn vị được UBND tỉnh giao thực hiện nhiệm vụ trình, báo cáo cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo Quy chế làm việc của Ban Thường vụ, Ban chấp hành Đảng bộ huyện, thành ủy; Ban cán sự Đảng UBND tỉnh; Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh *(trong đó có ý tưởng thu hút đầu tư, kiến nghị điều chỉnh quy hoạch và các kiến nghị khác)*. Thực hiện theo mẫu A.I.2 kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc các văn bản khác có sửa đổi, bổ sung.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 *(đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)*.

3. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

4. Lập danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất *(đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ)* theo quy định tại Điều 58, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6, Điều 36 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

5. Phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc trình cho phép cập nhật bổ sung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

6. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

7. Lập, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

8. Đấu giá quyền sử dụng đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất.

9. Lập, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường.

10. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.

11. Thực hiện dự án.

(Chi tiết quy trình tại Biểu số 01 kèm theo)

Điều 5. Quy trình thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn

1. Trường hợp khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng

(1) Lập, thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng *(nếu có)*.

(2) Đề xuất dự án đầu tư.

(3) Cập nhật kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện *(nếu có)*.

(4) Trình chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở.

(5) Đấu giá quyền sử dụng đất; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư *(nếu có)*. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa.

(6) Lập, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường.

(7) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.

(8) Thực hiện dự án.

(Chi tiết quy trình tại Biểu số 02 kèm theo).

2. Trường hợp đất thu hồi do sắp xếp lại, xử lý đất và tài sản trên đất

(1) Lập phương án sắp xếp, xử lý nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

(2) Điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về xây dựng *(theo quy định pháp luật về xây dựng)*.

(3) Đề xuất dự án đầu tư.

(4) Cập nhật, bổ sung kế hoạch sử dụng đất.

(5) Trình chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở.

(6) Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa.

(7) Xử lý tài sản trong trường hợp đấu giá lần thứ nhất không thành.

(8) Lập phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường.

(9) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.

(10) Thực hiện dự án.

(Chi tiết quy trình tại Biểu số 03 kèm theo)

Điều 6. Quy trình thực hiện đối với dự án thương mại, dịch vụ; dự án đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Trường hợp khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng

(1) Điều chỉnh quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng *(nếu có)*.

(2) Đề xuất dự án đầu tư.

(3) Cập nhật, bổ sung kế hoạch sử dụng đất.

(4) Đấu giá quyền sử dụng đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho nhà đầu tư.

(5) Chấp thuận chủ trương đầu tư *(nếu có)*.

(6) Lập, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường.

(7) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.

(8) Thực hiện dự án.

(Chi tiết quy trình tại Biểu số 04 kèm theo).

2. Trường hợp khu đất được thu hồi do sắp xếp lại, xử lý đất và tài sản trên đất

(1) Lập phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

(2) Điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về xây dựng *(theo quy định pháp luật về xây dựng)*.

(3) Đề xuất dự án đầu tư.

(4) Cập nhật, bổ sung kế hoạch sử dụng đất *(theo quy định pháp luật về đất đai)*.

(5) Chấp thuận chủ trương đầu tư *(nếu có)*.

(6) Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa.

(7) Xử lý tài sản trong trường hợp đấu giá lần thứ nhất không thành.

(8) Lập, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường.

(9) Lập, thẩm định, phê duyệt dự án.

(10) Thực hiện dự án.

(Chi tiết quy trình tại Biểu 05 kèm theo)

Điều 7. Một số quy định cụ thể

1. Trường hợp khu đất dự kiến tổ chức đấu giá chưa giải phóng mặt bằng

a) Lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư dự án tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt, UBND cấp huyện tổ chức lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư dự án tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

b) Triển khai thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

- Danh mục dự án cần thu hồi đất, phê duyệt dự án.

+ UBND huyện lập danh mục dự án cần thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh; UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

+ UBND cấp huyện lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

- UBND cấp huyện thực hiện dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(riêng kinh phí có thể đề xuất ứng vốn từ Quỹ phát triển đất của tỉnh).*

- UBND cấp huyện quyết toán dự án.

- UBND cấp huyện trình UBND tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Trung tâm Phát triển qũy đất huyện *(đối với huyện có Trung tâm phát triển quỹ đất)* hoặc Ban Quản lý dự án để quản lý quỹ đất đấu giá.

2. Giám sát thực hiện dự án

a) Đối với các công trình chuyển giao cho Nhà nước đã được xác định trong dự án, UBND tỉnh thực hiện ký kết hợp đồng hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện hoặc Sở chuyên ngành; Ban quản lý dự án ký kết hợp đồng. Trong quá trình đàm phán hợp đồng, thương thảo với nhà đầu tư, trong đó có nghiên cứu giao cho Ban Quản lý dự án cấp tỉnh hoặc cấp huyện nơi có dự án thực hiện gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng; Chủ trì, phối hợp với các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành giám sát thường xuyên về tiến độ và chất lượng thực hiện dự án; yêu cầu nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục những tồn tại để đảm bảo chất lượng công trình.

b) Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng công trình dự án.

3. Điều chỉnh giá trị tiền nộp ngân sách Nhà nước và quyết toán dự án hoàn thành

a) Khi dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến phải điều chỉnh một số hạng mục công trình của dự án thì giá trị nộp ngân sách thay đổi theo quy định tại khoản 2, Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; khoản 6, khoản 7, Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

b) Các dự án phải thực hiện quyết toán dự án hoàn thành và được Sở Tài chính thẩm tra trước khi Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán dự án *(Chủ đầu tư lập hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật xây dựng, gửi Sở Tài chính thẩm tra).* Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn chi

phí phát triển trong phương án giá đất được duyệt thì chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách Nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn chi phí phát triển trong phương án giá đất được duyệt thì chủ đầu tư phải tự bù phần chênh lệch.

4. Đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho nhà nước

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật chuyển giao cho cơ quan quản lý Nhà nước theo hợp đồng dự án khi đã được tổ chức nghiệm thu chất lượng, được phê duyệt quyết toán và chủ đầu tư phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau quyết toán.

b) Trên cơ sở đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện tiếp nhận theo quy định tại điểm a nêu trên, Chủ đầu tư lập hồ sơ bàn giao cho UBND cấp huyện tiếp nhận, quản lý. Hồ sơ bàn giao gồm: Văn bản tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho Nhà nước; văn bản của cơ quan có thẩm quyền về nghiệm thu chất lượng, đưa công trình vào sử dụng; Thông báo thẩm tra quyết toán của Sở Tài chính; Quyết định phê duyệt quyết toán của chủ đầu tư; các văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính sau thẩm tra quyết toán của Sở Tài chính *(nếu có);* xác nhận của cơ quan thuế về nghĩa vụ tài chính đất đai.

c) UBND cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ trình Sở Tài chính thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định.

CHƯƠNG III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Các Sở, ban, ngành

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Tiếp nhận báo cáo hoặc tờ trình của các đơn vị trình để tổng hợp, trình Ban cán sự Đảng UBND tỉnh theo quy chế làm việc; Sau đó tiếp thu, chỉnh sửa, đề xuất Tờ trình của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy theo quy chế làm việc.

- Chủ trì tổng hợp danh mục dự án đầu tư do cấp huyện hoặc cơ quan, đơn vị được UBND tỉnh giao trình để thu hút đầu tư; tổng hợp tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án thu hút đầu tư *(trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở).*

- Chủ trì thẩm định, trình chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện các dự án về kinh doanh nhà ở; chủ trì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo khoản 3, Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020. Nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 5, Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Tham mưu, báo cáo cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo Quy chế của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh.

- Chủ trì hướng dẫn thủ tục ký quỹ hoặc bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với các dự án phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Hướng dẫn UBND các huyện, thành phố cập nhật, bổ sung kế hoạch sử dụng đất, trình UBND tỉnh phê duyệt *(Trong trường hợp dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất).*

- Trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền hoặc ký giấy chứng nhận *(khi được ủy quyền).*

- Hướng dẫn chủ đầu tư lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Kế hoạch bảo vệ môi trường; Thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; thẩm định, xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án.

- Chủ trì, xây dựng phương án giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền.

- Hàng năm xây dựng kế hoạch định giá đất cụ thể trình UBND tỉnh ban hành theo quy định tại Khoản 2, Điều 28 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định lập kế hoạch định giá đất cụ thể; Điều 22 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trong đó, dự kiến cụ thể trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, dự kiến kinh phí thực hiện xác định giá đất làm cơ sở để trình cấp có thẩm quyền giao dự toán kinh phí khi tổ chức xác định giá đất theo quy định.

c) Sở Xây dựng

- Hướng dẫn các huyện rà soát, đề xuất danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện thu hút đầu tư; chủ trì tổng hợp, tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh và công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh *(theo khoản 5, Điều 19 Luật nhà ở).* Rà soát, trình điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, tổng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện.

- Phối hợp với các huyện, thành phố kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

d) Sở Tài chính

- Là cơ quan chủ trì thẩm định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

- Chủ trì xây dựng phương án giá đất đối với các khu đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Hội đồng thẩm định xem xét, biểu quyết *(trong trường hợp giá khởi điểm do UBND tỉnh quyết định).*

- Hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

- Kiểm tra, hướng dẫn các đơn vị, các huyện, thành phố quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Kiểm tra, giám sát việc nộp tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá; đồng thời phối hợp các Sở, ban ngành liên quan đề xuất hướng xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành, gửi chủ đầu tư kết quả thẩm tra *(thành lập Tổ liên ngành nếu thấy cần thiết).*

- Đề xuất phương án ứng tiền giải phóng mặt bằng từ quỹ phát triển đất.

đ) Sở Tư pháp: Hướng dẫn nghiệp vụ đấu giá cho các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá theo thẩm quyền.

e) Cục Thuế tỉnh: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác của người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

f) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp và phát triển đô thị.

Hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án. Theo dõi, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư đảm bảo đúng theo quy hoạch, kế hoạch, tiến độ theo các nội dung dự án đã được phê duyệt; tổng hợp, đề xuất và phối hợp với các cơ quan chức năng xử lý các vấn đề vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

2. UBND các huyện, thành phố

- Đề xuất dự án đầu tư do UBND cấp huyện hoặc cơ quan đơn vị được UBND tỉnh giao trình *(mẫu A.I.2 kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc các văn bản khác có sửa đổi, bổ sung).* Trình cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo quy chế *(Ban Thường vụ, Ban chấp hành Đảng bộ huyện, thành ủy),* gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo trình Ban cán sự Đảng UBND tỉnh.

- Lập danh mục dự án thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án thu hồi đất.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết, tổng mặt, điều chỉnh quy hoạch theo thẩm quyền.

- Lập, đề xuất bổ sung kế hoạch sử dụng đất hằng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ trì thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

- Trên cơ sở danh mục thu hồi đất đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND cấp huyện lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án quy định tại khoản 1, Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và theo biểu mẫu kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư *(qua trung tâm hành chính công).*

- Thẩm định, xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường đối với các dự án theo thẩm quyền.

- Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

- Xác định giá khởi điểm, phê duyệt *(trong trường hợp giá khởi điểm do UBND các huyện, thành phố quyết định)* để làm cơ sở thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

3. Chủ đầu tư trúng đấu giá

- Chịu trách nhiệm về chất lượng đầu tư công trình; Sau khi dự án hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm lập báo cáo, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành sau khi có ý kiến thẩm tra của cơ quan Nhà nước.

- Trường hợp giá trị quyết toán công trình thấp hơn số tạm tính chi phí phát triển của dự án thì Chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách Nhà nước. Trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn số tạm tính chi phí phát triển của dự án thì chủ đầu tư phải tự bù phần chênh lệch. Khuyến khích chủ đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình, cảnh quan đô thị và tự chịu trách nhiệm về các khoản chi phí tăng thêm đó.

- Chịu sự giám sát, kiểm tra của cơ quan Nhà nước theo các bước đã được quy định trong quy trình.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền và các nhiệm vụ khác do UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao.

2. Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp và Phát triển đô thị; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành cấp tỉnh có liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy trình này. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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

Đặng Ngọc Hậu

BIỂU SỐ: 01

QUY TRÌNH THỰC HIỆN THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ TRONG TRƯỜNG HỢP KHU ĐẤT DỰ KIẾN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ CHƯA GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

(Kèm theo Quyết định số: 2116/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND tỉnh)

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
	BƯỚC 1 **ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ**		
1	Đề xuất dự án đầu tư, trình cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo quy chế của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Ban chấp hành Đảng bộ huyện theo mẫu A.I.2 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư	UBND cấp huyện hoặc đơn vị được UBND tỉnh giao	
	BƯỚC 2 **TRƯỜNG HỢP PHẢI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT HOẶC TỔNG MẶT BẰNG** *(Đối với nội dung điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch)* - Khoản 2, Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị		
1	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch và tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng do điều chỉnh quy hoạch *(phê duyệt chủ trương; lựa chọn đơn vị tư vấn; tổ chức lập...)*	UBND huyện, thành phố	
2	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Phòng Quản lý đô thị thành phố; Phòng Kinh tế hạ tầng huyện	
3	Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch	UBND huyện, thành phố	
4	Công bố công khai quy hoạch	UBND huyện, thành phố	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
	BƯỚC 3 **LẬP DỰ ÁN TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**		
1	Lập chủ trương đầu tư dự án Tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn	Cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện	
2	Thẩm định chủ trương đầu tư dự án Tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn	Cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện	
3	Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư nông thôn	UBND cấp huyện	
	BƯỚC 4 **BỔ SUNG DANH MỤC DỰ ÁN THU HỒI ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**		
1	UBND cấp huyện lập Tờ trình kèm hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.	UBND cấp huyện	
2	Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND tỉnh.	Sở Tài nguyên và Môi trường	
3	UBND tỉnh trình HĐND tỉnh *(tại kỳ họp HĐND tỉnh).*	UBND tỉnh	
4	HĐND tỉnh thông qua, ban hành Nghị quyết	HĐND tỉnh	
	BƯỚC 5 **CẬP NHẬT, BỔ SUNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**		
1	Sau khi Nghị quyết HĐND tỉnh ban hành, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định bổ sung dự án vào vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm	Sở Tài nguyên và Môi trường	
2	UBND tỉnh ban hành Quyết định	UBND tỉnh	
	BƯỚC 6 **THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**		
1	Thông báo thu hồi đất	UBND cấp huyện	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
1.1	Xây dựng kế hoạch thu hồi đất, ban hành Thông báo thu hồi đất	UBND cấp huyện	
1.2	Thực hiện Thông báo thu hồi đất	Người sử dụng đất	Khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai
2	Kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất	Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn thực hiện	Đối với dự án có cả tài sản, cây cối, hoa màu trên đất
3	Xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường giải phóng mặt bằng		
3.1	Xây dựng giá đất cụ thể	UBND cấp huyện	
3.2	Thẩm định giá đất cụ thể	Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh	Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ trình HĐTĐ
3.3	Phê duyệt giá đất cụ thể	UBND tỉnh	
4	Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng	
5	Tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi	Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn thực hiện	
6	Tổng hợp, tiếp thu ý kiến tham gia và hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn thực hiện	
7	Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Phòng Tài nguyên và Môi trường	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
8	Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	UBND cấp huyện	
9	Tổ chức chi trả bồi thường, hỗ trợ	Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn thực hiện	Khoản 1, Điều 93 Luật Đất đai
10	Bàn giao mặt bằng	UBND các cấp và chủ sử dụng đất	
BƯỚC 7 TRÌNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ (Như bước 4, biểu số 02)			
BƯỚC 8 ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÀN GIAO ĐẤT			
A	**Tổ chức đấu giá QSDĐ**		
1	Phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ	UBND tỉnh	
1.1	Lập, trình phương án đấu giá quyền sử dụng đất	UBND cấp huyện, đơn vị được giao quản lý khu đất đấu giá	
1.2	Kiểm tra, trình phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	
1.3	Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất	UBND tỉnh	
2	Chuẩn bị hồ sơ đấu giá và quyết định đấu giá		
2.1	Chuẩn bị hồ sơ đấu giá	UBND cấp huyện, đơn vị được giao quản lý khu đất đấu giá	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
2.2	Kiểm tra, trình phê duyệt Quyết định đấu giá	Sở Tài nguyên và Môi trường	
2.3	Phê duyệt Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất	UBND tỉnh	
3	Lập và phê duyệt giá đất khởi điểm		
3.1	Trường hợp khu đất dưới 10 tỷ *(tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh quy định)*		
-	Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ sang Phòng Tài chính Kế hoạch cùng cấp để xác định giá khởi điểm	Phòng Tài nguyên và Môi trường, cơ quan tài chính cùng cấp	
-	Xác định giá khởi điểm	Cơ quan tài chính cùng cấp	
-	Phê duyệt giá khởi điểm	UBND cấp huyện theo ủy quyền	
3.2	Trường hợp khu đất trên 10 tỷ *(tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh quy định)*	Sở Tài nguyên và Môi trường xác định	
3.2.1	Lập phương án giá đất		
-	Lựa chọn đơn vị tư vấn, hợp đồng Đơn vị tư vấn	Sở Tài nguyên và Môi trường	
-	Xác định giá đất	Đơn vị tư vấn	
3.2.2	Thẩm định phương án giá đất (hồ sơ hợp lệ)		
-	Trình Hội đồng thẩm định giá đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
	Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định giá đất để đấu giá, ban hành thông báo kết quả thẩm định giá đất	HĐ thẩm định giá đất cấp tỉnh	
3.3.3	Phê duyệt phương án giá đất khởi điểm		
-	Trình phê duyệt giá đất (sau khi có thông báo thẩm định của HĐTĐ)	Sở Tài nguyên và Môi trường	
-	Phê duyệt giá đất khởi điểm	UBND tỉnh	
4	Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện Cuộc bán đấu giá QSDĐ theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016	Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá QSDĐ ký hợp đồng với Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ	
5	Thực hiện đấu giá QSDĐ		
5.1	Thông báo bán đấu giá	Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá	
5.2	Thẩm định điều kiện của các tổ chức trước khi tham gia cuộc bán đấu giá	Các sở, ngành có liên quan	
5.3	Tổ chức cuộc bán đấu giá	Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá	
5.4	Bàn giao hồ sơ trúng đấu giá cho Đơn vị được giao thực hiện bán đấu giá	Tổ chức thực hiện bán đấu giá	
5.5	Đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá	Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá QSDĐ	
6	Công nhận kết quả trúng đấu giá, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	UBND tỉnh	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
6.1	Kiểm tra, trình UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	Sở Tài nguyên và Môi trường	
6.2	Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	UBND tỉnh	
7	Nộp tiền trúng đấu giá QSDĐ		
7.1	Chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Văn phòng Đăng ký đất đai	
7.2	Thông báo nộp tiền sử dụng đất	Cơ quan thuế	
7.3	Nộp tiền trúng đấu giá QSDĐ	Người trúng đấu giá	
B	**Cấp Giấy chứng nhận, bàn giao đất**		
1	Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	
2	Bàn giao đất tại thực địa; Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá	Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, các đơn vị có liên quan	
	BƯỚC 9 LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG		
1	Thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường/Kế hoạch bảo vệ môi trường	Hội đồng thẩm định/Sở Tài nguyên và Môi trường; phòng TNMT, UBND cấp huyện	
2	Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường/Xác nhận Kế hoạch bảo vệ môi trường	UBND tỉnh/ Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Ghi chú
	BƯỚC 10 **LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN**	**Chủ đầu tư lập -** **Sở Xây dựng thẩm định – Chủ Đầu tư phê duyệt**	
	BƯỚC 11 **THỰC HIỆN DỰ ÁN**	**Chủ đầu tư**	

Ghi chú:

1. Thành phần hồ sơ trình UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục dự án Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 3, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013:

- Tờ trình của UBND huyện đề nghị UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) trình HĐND tỉnh thông qua (có danh mục dự án kèm theo).

- Văn bản chủ trương đầu tư, văn bản ghi vốn của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện dự án (kinh phí giải phóng mặt bằng).

- Báo cáo của UBND huyện đánh giá về sự phù hợp, đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020.

- Bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích công trình, dự án (theo điểm b, khoản 11, Điều 36 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

2. Thời gian thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không tính vào thời gian thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đối với dự án thương mại, dịch vụ; dự án đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không phải thực hiện Bước 7: Trình chấp thuận chủ trương đầu tư.

BIỂU SỐ: 02

QUY TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN THÔNG QUA HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Trường hợp khu đất hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng)

(Kèm theo Quyết định số: 2116/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND tỉnh Sơn La)

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
BƯỚC 1 TRƯỜNG HỢP PHẢI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT HOẶC TỔNG MẶT BẰNG *(Đối với nội dung điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch)* - Khoản 2, Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị			**55-65 ngày**	**42-52 ngày**	
1	Điều chỉnh cục bộ quy hoạch và tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng do điều chỉnh quy hoạch (phê duyệt chủ trương; lựa chọn đơn vị tư vấn; tổ chức lập...)	UBND huyện, thành phố	30-40 ngày	25-35 ngày	
2	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Phòng Quản lý đô thị thành phố; Phòng Kinh tế hạ tầng huyện	10 ngày	10 ngày	
3	Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch	UBND huyện, thành phố	05 ngày	05 ngày	
4	Công bố công khai quy hoạch	UBND huyện, thành phố	Chậm nhất sau khi duyệt 10 ngày	Chậm nhất sau khi duyệt 02 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
BƯỚC 2 ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ			**15 ngày**	**10 ngày**	
1	Đề xuất dự án đầu tư, trình cấp có thẩm quyền cho chủ trương theo quy chế của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Ban chấp hành Đảng bộ huyện (*mẫu A.I.2 Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)*	UBND cấp huyện hoặc đơn vị được UBND tỉnh giao	15 ngày	10 ngày	
BƯỚC 3 CẬP NHẬT BỔ SUNG KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT *(đối với dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt)* Theo khoản 3 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP			**12 ngày**	**08 ngày**	
1	UBND cấp huyện lập Tờ trình kèm hồ sơ đề nghị bổ sung dự án vào vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo chỉ tiêu được duyệt	UBND cấp huyện	03 ngày	02 ngày	
2	Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình UBND tỉnh.	Sở Tài nguyên và Môi trường	04 ngày	03 ngày	
3	UBND tỉnh ban hành Quyết định	UBND tỉnh	05 ngày	03 ngày	
BƯỚC 4 TRÌNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ			**63 ngày**	**51 ngày**	
A	**Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ**		**40 ngày**	**35 ngày**	
1	Lập hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư trình UBND tỉnh	Sở Xây dựng, UBND cấp huyện hoặc đơn vị được giao lập hồ sơ	10 ngày xin ý kiến	10 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
2	Xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy	UBND tỉnh	20 ngày	15 ngày	Thực hiện theo Quy chế số 01-QC/TU ngày 09/12/2020 của BCH Đảng bộ tỉnh khóa XV
3	Trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định	UBND tỉnh			
4	Trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư	Bộ Kế hoạch Đầu tư	Dự kiến 10 ngày	Dự kiến 10 ngày	
5	Ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư	Thủ tướng Chính phủ			
B	**Trường hợp UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư**		**23 ngày**	**16 ngày**	
1	Lập hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư trình UBND tỉnh	Sở Xây dựng, UBND cấp huyện hoặc đơn vị được giao lập hồ sơ. Sở KHĐT thẩm định	15 ngày xin ý kiến	10 ngày	
2	Xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy	UBND tỉnh	01 ngày	01 ngày	Thực hiện theo Quy chế số 01-QC/TU ngày 09/12/2020 của BCH Đảng bộ tỉnh khóa XV
3	Ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư	UBND tỉnh	07 ngày	05 ngày	
BƯỚC 5 ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÀN GIAO ĐẤT			**147 ngày**	**114 ngày**	
A	**Tổ chức đấu giá QSDĐ**		**136 ngày**	**109 ngày**	
1	Phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ	UBND tỉnh	10 ngày	06 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
1.1	Lập, trình phương án đấu giá quyền sử dụng đất	UBND cấp huyện, đơn vị được giao quản lý khu đất đấu giá	02 ngày	01 ngày	
1.2	Kiểm tra, trình phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	02 ngày	
1.3	Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất	UBND tỉnh	05 ngày	03 ngày	
2	Chuẩn bị hồ sơ đấu giá và quyết định đấu giá		09 ngày	06 ngày	
2.1	Chuẩn bị hồ sơ đấu giá	UBND cấp huyện, đơn vị được giao quản lý khu đất đấu giá	02 ngày	01 ngày	
2.2	Kiểm tra, trình phê duyệt Quyết định đấu giá	Sở Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	02 ngày	
2.3	Phê duyệt Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất	UBND tỉnh	05 ngày	03 ngày	
3	Lập và phê duyệt giá đất khởi điểm		50 ngày	33 ngày	
3.1	Trường hợp khu đất dưới 10 tỷ (*tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh quy định*)		08 ngày	05 ngày	
-	Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ sang Phòng Tài chính Kế hoạch cùng cấp để xác định giá khởi điểm	Phòng Tài nguyên và Môi trường, cơ quan tài chính cùng cấp	03 ngày	02 ngày	
-	Xác định giá khởi điểm	Cơ quan tài chính cùng cấp	03 ngày	02 ngày	
-	Phê duyệt giá khởi điểm	UBND cấp huyện theo ủy quyền	02 ngày	01 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
3.2	Trường hợp khu đất trên 10 tỷ (*tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh quy định*)	Sở Tài nguyên và Môi trường xác định	30 ngày	20 ngày	
3.2.1	Lập phương án giá đất				Trường hợp chỉ định thầu
-	Lựa chọn đơn vị tư vấn, hợp đồng Đơn vị tư vấn	Sở Tài nguyên và Môi trường	10 ngày	07 ngày	
-	Xác định giá đất	Đơn vị tư vấn	20 ngày	13 ngày	
3.2.2	Thẩm định phương án giá đất (hồ sơ hợp lệ)		13 ngày	09 ngày	
-	Trình Hội đồng thẩm định giá đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	02 ngày	
-	Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định giá đất để đấu giá, ban hành thông báo kết quả thẩm định giá đất	HĐ thẩm định giá đất cấp tỉnh	10 ngày	07 ngày	
3.3.3	Phê duyệt phương án giá đất khởi điểm		07 ngày	04 ngày	
-	Trình phê duyệt giá đất (sau khi có thông báo thẩm định của HĐTĐ)	Sở Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	01 ngày	
-	Phê duyệt giá đất khởi điểm	UBND tỉnh	05 ngày	03 ngày	
4	Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện Cuộc bán đấu giá QSDĐ theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016	Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá QSDĐ ký hợp đồng với Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ	10 ngày	10 ngày	
5	Thực hiện đấu giá QSDĐ		30 ngày	30 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
5.1	Thông báo bán đấu giá	Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá			
5.2	Thẩm định điều kiện của các tổ chức trước khi tham gia cuộc bán đấu giá	Các sở, ngành có liên quan			
5.3	Tổ chức cuộc bán đấu giá	Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá			
5.4	Bàn giao hồ sơ trúng đấu giá cho Đơn vị được giao thực hiện bán đấu giá	Tổ chức thực hiện bán đấu giá			
5.5	Đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá	Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá QSDĐ			
6	Công nhận kết quả trúng đấu giá, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	UBND tỉnh	08 ngày	05 ngày	
6.1	Kiểm tra, trình UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	Sở Tài nguyên và Môi trường	03 ngày	02 ngày	
6.2	Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại	UBND tỉnh	05 ngày	03 ngày	
7	Nộp tiền trúng đấu giá QSDĐ		19 ngày	19 ngày	
7.1	Chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai	Văn phòng Đăng ký đất đai	02 ngày	02 ngày	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
7.2	Thông báo nộp tiền sử dụng đất	Cơ quan thuế	02 ngày	02 ngày	
7.3	Nộp tiền trúng đấu giá QSDĐ	Người trúng đấu giá	15 ngày	15 ngày	Thời gian thực hiện theo phương án đấu giá được duyệt
B	**Cấp Giấy chứng nhận, bàn giao đất**		**11 ngày**	**05 ngày**	
1	Thẩm định hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyết định cấp Giấy chứng nhận (kể từ ngày người trúng đấu giá nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính kèm theo hồ sơ đề nghị cấp GCN hợp lệ)	Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường	07 ngày	03 ngày	
2	Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Sở Tài nguyên và Môi trường	02 ngày	01 ngày	
3	Bàn giao đất tại thực địa; Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá	Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, các đơn vị có liên quan	02 ngày	01 ngày	
BƯỚC 6 LẬP, PHÊ DUYỆT BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG; KẾ HOẠCH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG			**55 ngày**	**55 ngày**	
1	Thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường/Kế hoạch bảo vệ môi trường	Hội đồng thẩm định/Sở Tài nguyên và Môi trường; phòng TNMT, UBND cấp huyện	29-38 ngày (ĐTM)/7 ngày (KHBVMT)	29-38 ngày (ĐTM)/7 ngày (KHBVMT)	

STT	Nội dung thực hiện	Đơn vị chủ trì thực hiện	Thời gian thực hiện		Ghi chú
			Trường hợp không thuận lợi trong quá trình thực hiện	Trường hợp có sự đồng thuận của nhân dân và của cơ quan Nhà nước	
2	Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường/Xác nhận Kế hoạch bảo vệ môi trường	UBND tỉnh/ Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện	16-17 ngày (ĐTM)/03 ngày (KHBVMT)	16-17 ngày (ĐTM)/03 ngày (KHBVMT)	
BƯỚC 7 LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN		Chủ đầu tư lập - Sở Xây dựng thẩm định – Chủ Đầu tư phê duyệt			
BƯỚC 8 THỰC HIỆN DỰ ÁN		**Chủ đầu tư**			