

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: 72/2013/QĐ-UBND

*Lào Cai, ngày 31 tháng 12 năm 2013*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị  
trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện quy chế Khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 30/2009/TTLT-BXD-BKH ngày 27/8/2009 của liên Bộ Xây dựng - Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định chi tiết một số điểm tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;

Căn cứ thông tư 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm nộp tiền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của liên Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 11/2013/NĐ-CP về phát triển đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 311/TTr-SXD ngày 26/12/2013,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 28/6/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc ban hành quy định một số nội dung đầu tư các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Doãn Văn Hưởng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH LÀO CAI**

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

## **QUY ĐỊNH**

### **Một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 72/2013/QĐ-UBND ngày 31/12/2013  
của UBND tỉnh Lào Cai)*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai, bao gồm: Lập và phê duyệt khu vực phát triển đô thị, lập quy hoạch dự án, lựa chọn chủ đầu tư, thẩm định và chấp thuận đầu tư dự án, giá đất và thu nộp tiền sử dụng đất, quản lý thực hiện đầu tư xây dựng và chuyển giao quản lý sử dụng.

2. Những nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng không nêu trong quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào quá trình quản lý và thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị, cụ thể như sau:

1. *Khu vực phát triển đô thị* là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

a) Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị;

b) Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố;

c) Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. *Khu vực phát triển đô thị mới* là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị.

3. *Khu vực phát triển đô thị mở rộng* là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị.

4. *Dự án đầu tư phát triển đô thị* là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố. Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

5. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng các công trình trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (gồm các công trình: Công trình công cộng; hạ tầng kỹ thuật; đường giao thông; nhà ở;....). Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị gồm các loại sau:

a) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới*: Là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên một khu đất đã được chuyển đổi từ các loại đất khác nhau thành đất xây dựng đô thị;

b) *Dự án tái thiết khu đô thị*: Là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) *Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị*: Là dự án cải tạo, nâng cấp kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong một khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

d) *Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị*: Là các dự án nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hoá, lịch sử, kiến trúc các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hoá của khu đô thị;

đ) *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp*: Là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo;

e) *Dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị*: Là dự án đầu tư xây dựng mới hoặc là mở rộng, cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

#### **Điều 4. Nguyên tắc thực hiện**

1. Các dự án tư phát triển đô thị được đầu tư, xây dựng phải bảo đảm phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị, gắn với an ninh - quốc phòng.

3. Bảo đảm khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

4. Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị, bảo đảm lợi ích của cộng đồng hài hoà với lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư.

5. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hoá, lịch sử hiện có.

## **Chương II**

### **KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 5. Xây dựng và trình phê duyệt Chương trình phát triển đô thị**

Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, phối hợp với các ngành có liên quan căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, chương trình phát triển đô thị xây dựng chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và cho từng đô thị, để tham mưu cho UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc UBND tỉnh quyết định các khu vực phát triển đô thị theo thẩm quyền được quy định tại Điều 9 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

#### **Điều 6. Lập và trình phê duyệt hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị**

1. Căn cứ quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, Sở Xây dựng tham mưu giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị trình Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP hoặc Sở Xây dựng chủ trì lập và trình UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

2. Nội dung hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, cụ thể gồm:

- a) Tên khu vực phát triển đô thị;
- b) Địa điểm, ranh giới khu vực phát triển đô thị (có bản vẽ sơ đồ minh hoạ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV);
- c) Mô tả hiện trạng khu vực phát triển đô thị;
- d) Thuyết minh về cơ sở hình thành khu vực phát triển đô thị;
- đ) Tính chất các chức năng chính của khu vực;
- e) Giới thiệu nội dung cơ bản của quy hoạch chung đô thị được duyệt;
- g) Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị (thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV);
- h) Thời hạn thực hiện dự kiến;

- i) Sơ bộ khái toán, dự kiến các nguồn lực đầu tư cho phát triển đô thị;
- k) Đề xuất hình thức quản lý.

### 3. Thẩm quyền phê duyệt khu vực phát triển đô thị:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm tham mưu giúp UBND tỉnh lập hồ sơ gửi Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các khu vực phát triển đô thị theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt các khu vực phát triển đô thị quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

### **Điều 7. Quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị**

1. Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, khu vực phát triển đô thị của cấp có thẩm quyền, UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án quy hoạch chi tiết khu đô thị.

2. Việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định khác có liên quan.

3. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị tỷ lệ 1/500 của dự án khu đô thị trên cơ sở phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và được UBND tỉnh chấp thuận phê duyệt thì kinh phí lập quy hoạch do nhà đầu tư tự thực hiện.

4. Quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị không được điều chỉnh sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận đầu tư, trừ trường hợp xét thấy việc điều chỉnh sẽ đem lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn.

5. Việc lập và điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết của dự án phát triển đô thị phải xác định không gian xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí đường dây, bể, hào, tuynen kỹ thuật.

6. Trường hợp được cấp thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch thì việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và phải bảo đảm không làm vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng đô thị được xác định tại đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan đô thị hoặc làm giảm chất lượng sống của cư dân trong khu vực.

### **Điều 8. Công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện**

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện. Bên mời thầu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Quy định này có trách nhiệm tổ chức công bố khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện; cung cấp thông tin và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia đầu tư các dự án phát triển đô thị.

2. Việc công bố công khai khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện được tiến hành thông qua các phương tiện thông tin đại chúng trên Báo đấu thầu, cổng thông tin điện tử (Website) của UBND tỉnh, Sở Xây dựng và các phương thức khác phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

3. Nội dung công bố bao gồm những nội dung chính của Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và Kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị để các nhà đầu tư biết, lựa chọn và quyết định việc đầu tư các dự án.

### **Điều 9. Về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở**

1. Sở Xây dựng căn cứ và nhu cầu phát triển đô thị, khả năng huy động các nguồn lực, đề xuất của chủ đầu tư tổng hợp trình UBND tỉnh quyết định những khu vực được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị và các khu vực phát triển đô thị sau khi lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng. Việc lấy ý kiến của Bộ Xây dựng xem xét, quy định các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Điều 11 Thông tư liên tịch số: 20/2013/TTLT-BXD-BNV và văn bản khác có liên quan.

2. Việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân đối với diện tích đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thông qua phương thức:

a) Đối với khu đất thuộc dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo phương thức đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đối với khu đất thuộc dự án đầu tư bằng nguồn vốn khác không phải vốn ngân sách nhà nước: Chủ đầu tư dự án chuyển quyền sử dụng đất cho người dân theo phương án tiêu thụ sản phẩm được phê duyệt ghi trong quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị (nếu có) và Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của dự án đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Chương III**

### **DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **Điều 10. Chủ đầu tư dự án**

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

a) Tùy từng dự án cụ thể UBND tỉnh giao chủ đầu tư dự án là cơ quan nhà nước có chức năng phù hợp với việc thực hiện dự án;

b) Là tổ chức sự nghiệp công lập có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp quy hoạch và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn khác vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư dự án là các doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ các điều kiện sau:

a) Có đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp phù hợp với việc thực hiện dự án và đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (nếu dự án có sản phẩm kinh doanh);

b) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

c) Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đối với các dự án còn lại;

Vốn đầu tư thuộc sở hữu của chủ đầu tư quy định tại các Điểm b và c nêu trên phải là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp doanh nghiệp và hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

d) Có đội ngũ cán bộ quản lý và nhân lực đủ năng lực chuyên môn, có kinh nghiệm và cam kết bảo đảm thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

### 3. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư:

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị được lựa chọn thông qua các hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện đối với khu đất đã được giải phóng xong mặt bằng;

b) Đấu thầu dự án: Thực hiện đối với khu đất chưa được giải phóng mặt bằng và thực hiện theo quy định của Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất;

c) Chỉ định trực tiếp: Trường hợp đấu thầu dự án mà hết thời hạn đăng ký tham gia lựa chọn chủ đầu tư theo quy định mà chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký hoặc trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án hoặc các dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

d) Trường hợp chủ đầu tư đã và đang thực hiện các dự án khu đô thị mới hoặc dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Lào Cai không nộp tiền sử dụng đất đúng quy định (chậm quá 03 tháng), không thực hiện dự án đúng tiến độ hoặc quyết toán không đúng thời gian quy định (do lỗi của chủ đầu tư) thì không được tham gia đăng ký dự thầu các dự án mới;

đ) Riêng đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do UBND tỉnh quyết định giao chủ đầu tư dự án là cơ quan nhà nước có chức năng phù hợp với việc thực hiện dự án.

2. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định tại Điều 11 của quy định này và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định chấp thuận đầu tư.

3. Quyết định chấp thuận đầu tư của UBND tỉnh là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

### **Điều 11. Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

1. Căn cứ kế hoạch đầu tư các dự án phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đã được phê duyệt, UBND tỉnh giao cho UBND cấp huyện nơi có dự án tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực phương án theo quy định.

2. Kinh phí giải phóng mặt bằng được phê duyệt trong phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư được sử dụng để phục vụ xác định giá đất của khu đất dự án.

3. Chủ đầu tư những dự án sử dụng nguồn vốn khác không phải vốn ngân sách nhà nước tự bố trí kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện và nộp một lần vào tài khoản do UBND cấp huyện chỉ định để thực hiện công tác đền bù, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời gian 30 ngày kể từ ngày có Quyết định chấp thuận đầu tư. Số tiền nộp căn cứ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 12. Xác định giá đất của khu đất xây dựng dự án**

Giá đất của khu đất xây dựng dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi công bố danh mục kêu gọi đầu tư dự án và thực hiện như sau:

1. Sở Tài chính (cơ quan thường trực của hội đồng xác định giá đất của tỉnh) chủ trì phối hợp với các thành viên của hội đồng và UBND các huyện, thành phố nơi có dự án xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt đảm bảo đúng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất của khu đất xây dựng dự án được xác định theo các tiêu chí: Mục đích sử dụng đất của quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt; phương án và kinh phí bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt; vị trí, địa hình tự nhiên khu đất; sát với giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu, không thấp hơn giá đất tại khu vực lân cận có cùng tiêu chí do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định được công bố hàng năm tại thời điểm (nếu có).

3. Khi xác định giá đất khu đất dự án, phải chia khu đất dự án thành nhiều thửa để xây dựng giá đất cho phù hợp với thực tế (ví dụ: Thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật, không phải giải phóng mặt bằng, không phải san nền; mảnh đất đã có hạ tầng kỹ

thuật, phải giải phóng mặt bằng, có khối lượng san nền;...).

Giá trị khu đất là tổng giá trị của từng thửa trong tổng diện tích đất khu đất dự án.

**Điều 13. Hồ sơ lập dự án đầu tư xây dựng phát triển khu đô thị**

1. Thuyết minh dự án với các nội dung chủ yếu sau:

- a) Sự cần thiết và cơ sở pháp lý của dự án;
- b) Hình thức đầu tư và chủ đầu tư;
- c) Quy mô, diện tích, ranh giới mặt bằng và các điều kiện hiện trạng của khu đất;
- d) Phương án bồi thường, hỗ trợ, phương án tái định cư và hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm việc làm cho người lao động ở khu vực phải bồi thường, hỗ trợ;

đ) Số lượng và tỷ lệ các loại hình nhà ở, căn hộ, phương án tiêu thụ sản phẩm; các giải pháp và phương án tổ chức thực hiện các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác;

e) Giải trình kinh tế kỹ thuật đầu tư, các phương án kinh doanh thu hồi vốn; tổng mức đầu tư; hiệu quả đầu tư về kinh tế và xã hội; nêu rõ việc giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng; xác định nguồn vốn cho các giai đoạn đầu tư và kinh doanh; nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

g) Giải trình năng lực và kinh nghiệm của chủ đầu tư về tài chính, đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án;

h) Phương thức thực hiện:

- Hình thức quản lý dự án;
- Phân kỳ đầu tư, tiến độ thực hiện và biện pháp tổ chức thực hiện theo từng quý.

2. Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án.

3. Hồ sơ thiết kế đô thị.

4. Hồ sơ dự án thành phần phục vụ tái định cư, bồi thường, hỗ trợ (nếu có).

5. Các nội dung phối hợp giữa chủ đầu tư và chính quyền địa phương về các công tác sau:

a) Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực dự án;

b) Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính và công trình hạ tầng xã hội (nếu có);

c) Các hạng mục công trình hạ tầng chuyển giao không bồi hoàn (nếu có) và tiến độ chuyển giao;

d) Trách nhiệm cung cấp các dịch vụ công ích và dịch vụ đô thị khác;

đ) Xác định nghĩa vụ, trách nhiệm và mối quan hệ giữa chủ đầu tư dự án với các chủ thể có liên quan trong các nội dung phối hợp nêu trên;

e) Các đề xuất về hỗ trợ và ưu đãi cho dự án;

g) Đề xuất về quản lý hành chính, đơn vị hành chính mới và phương án chuyển giao quản lý hành chính cho chính quyền địa phương (nếu có).

6. Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

#### **Điều 14. Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư**

Đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh, chủ đầu tư gửi 10 bộ hồ sơ đề xuất để được chấp thuận đầu tư dự án đến cơ quan đầu môi để thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ đề xuất dự án thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Nghị định 11/2013/NĐ-CP, bao gồm:

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư thực hiện dự án.

2. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án.

3. Hồ sơ dự án được quy định tại Điều 11 của quy định này.

4. Các văn bản pháp lý kèm theo: Hồ sơ chứng minh năng lực của chủ đầu tư về tài chính, kinh nghiệm về đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án và các văn bản pháp lý có liên quan khác.

#### **Điều 15. Thẩm định nội dung hồ sơ đề xuất và quyết định chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển khu đô thị**

1. Nội dung thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án thực hiện theo quy định của tại Điều 29 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, gồm:

a) Các yếu tố đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đầu tư và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sự phù hợp với giới hạn về quy mô dân số của khu vực thực hiện dự án, sự tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: Nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); các yếu tố ảnh hưởng đến dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường;

c) Các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: Sự cần thiết đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

2. Cơ quan đầu môi có trách nhiệm gửi Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến về dự án sau đó tổng hợp các ý kiến và trình UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha, cơ quan đầu môi dự thảo văn bản đề UBND tỉnh đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến thống nhất để thẩm định. Nội dung lấy ý kiến của Bộ Xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 24 Thông tư số 20/2013/TTLT - BXD - BNV. Thời gian thẩm định thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

4. Việc trình UBND tỉnh ra quyết định chấp thuận đầu tư theo thẩm quyền được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 27 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

**Điều 16. Nội dung chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị**

Quyết định chấp thuận đầu tư có các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án và tên chủ đầu tư.
2. Địa điểm, ranh giới, diện tích chiếm đất toàn bộ dự án.
3. Mục tiêu của dự án.
4. Hình thức đầu tư.
5. Nội dung sơ bộ dự án (công việc, sản phẩm...).
6. Khái toán tổng mức đầu tư.
7. Nguồn vốn đầu tư.
8. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến; phân kỳ đầu tư (nếu có).
9. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).
10. Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê hoặc đóng góp tài chính (nếu có).
11. Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước.
12. Các quy định đối với các bên có liên quan trong quản lý xây dựng, vận hành, kinh doanh và chuyển giao các công trình.
13. Các quyết định hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án theo quy định;
14. Nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với Nhà nước, địa phương,
15. Dự kiến đơn vị quản lý hành chính đối với dự án. Các quy định về phối hợp quản lý hành chính, chuyển giao hành chính, an ninh và dịch vụ công ích giữa chủ đầu tư với các cơ quan địa phương có liên quan trong quá trình thực hiện đến khi hoàn thành dự án.

**Điều 17. Thẩm quyền chấp thuận đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng:**

1. Đối với các dự án khu đô thị mới, dự án tái thiết khu đô thị, dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định chấp thuận đầu tư sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Xây dựng đối với:

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha;

- Dự án tái thiết khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến 50 ha; các dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di sản cấp quốc gia, cấp quốc gia đặc biệt;

- Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng, khu vực di tích cấp quốc gia, quốc gia đặc biệt được cấp có thẩm quyền công nhận.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định chấp thuận đầu tư đối với các dự án khu đô thị mới, dự án tái thiết khu đô thị, dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị còn lại.

2. Đối với các dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị: Ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định chấp thuận đầu tư các dự án trên không phân biệt quy mô theo các quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp: Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

### **Điều 18. Nộp tiền sử dụng đất dự án**

Tiền sử dụng đất dự án mà chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước được xác định cùng với việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất dự án cho Nhà nước như sau:

1. Tổng số tiền sử dụng đất:

a) Đối với khu đất không phải giải phóng mặt bằng: Tiền sử dụng đất phải nộp là giá trị trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đối với khu đất phải giải phóng mặt bằng: Tiền sử dụng đất phải nộp là giá trị đề xuất của chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khi đấu thầu dự án hoặc trường hợp chỉ định chủ đầu tư dự án.

Trường hợp tại thời điểm thu tiền sử dụng đất lần 2 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố có sự biến động tăng hoặc giảm so với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và công bố tại thời điểm có quyết định giao đất (hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế) từ 20% trở lên thì Sở Tài chính phải chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định lại giá đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính lại 30% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại và chuyển cho Cơ quan thuế để ra thông báo thu tiền sử dụng đất.

2. Thời điểm nộp tiền sử dụng đất:

a) Đối với khu đất đã được giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư được lựa chọn theo hình thức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Quy chế bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng phải nộp trong thời hạn tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đối với khu đất chưa được giải phóng xong mặt bằng:

- Lần 1: Chủ đầu tư nộp 70% tiền sử dụng đất tính trên diện tích đất đã được quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao tại thời điểm Chủ đầu tư được phép huy động vốn của khách hàng theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai;

- Lần 2: Chủ đầu tư nộp tiếp 30% tiền sử dụng đất còn lại sau khi công trình hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, nhưng thời hạn phải nộp tối đa không quá 24 tháng kể từ ngày thu nộp tiền sử dụng đất của lần 1.

3. Thông tin chi tiết về nộp tiền sử dụng đất được quy định trong hồ sơ mời thầu và quyết định chấp thuận đầu tư của từng dự án cụ thể.

#### **Điều 19. Bảo đảm thực hiện dự án**

1. Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án phải được nhà đầu tư thực hiện trước khi UBND tỉnh xem xét chấp thuận đầu tư dự án. Trừ trường hợp được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản thì nhà đầu tư mới được phép thực hiện nộp tiền ký quỹ sau khi được chấp thuận đầu tư, nhưng chậm nhất không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

2. Mức tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án bằng 05% (năm phần trăm) tổng mức đầu tư của dự án. Trường hợp dự án phân chia làm nhiều giai đoạn đầu tư thì thực hiện ký quỹ theo mức vốn từng giai đoạn thực hiện dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được nộp vào tài khoản do Sở Tài chính Lào Cai mở tại Ngân hàng Thương mại trong tỉnh theo ủy quyền của UBND tỉnh.

4. Việc nộp, hoàn trả và thu hồi tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án thực hiện theo Quyết định 16/2013/QĐ-UBND ngày 14/6/2013 của UBND tỉnh và theo hướng dẫn của Sở Tài chính.

#### **Điều 20. Giao đất thực hiện dự án**

1. Chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị giao đất xây dựng dự án tại Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định để thực hiện các thủ tục về quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện nơi có dự án và các ngành có liên quan thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận đầu tư xây dựng dự án;

a) Đối với dự án không phải giải phóng mặt bằng: Giao đất một lần khi chủ đầu tư nộp xong tiền sử dụng đất;

b) Đối với dự án phải giải phóng mặt bằng: Tạm giao đất để có cơ sở tổ chức triển khai thực hiện dự án (phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án được duyệt,...). Thành phần tạm bàn giao đất cho chủ đầu tư gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì; Sở Xây dựng; UBND cấp huyện và Chủ đầu tư.

- Hồ sơ tạm bàn giao đất gồm có: Biên bản tạm bàn giao đất dự án kèm theo biên bản có bản đồ trích đo ranh giới, diện tích thửa đất được xác định chính xác tại thực địa theo quy định;

- Giao đất chính thức và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư một lần hoặc có thể thành nhiều đợt tương ứng với số tiền chủ đầu tư đã nộp cho Nhà nước, phù hợp với thực tế khu đất trên thực địa đã được giải phóng mặt bằng.

#### **Điều 21. Quản lý thực hiện dự án**

Việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư được huy động vốn để xây dựng công trình theo quy định tại Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

### **Điều 22. Hoàn thành, khai thác và chuyển giao dự án**

1. Công trình xây dựng xong phải được nghiệm thu hoàn thành theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công trình theo quy định và giao cho bên nhận công trình 01 bộ hồ sơ hoàn công kèm theo bản quyết toán công trình. Gửi cho Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ hoàn công công trình để lưu trữ, quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà chung cư.

3. Chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục xác lập 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.

4. Chủ đầu tư được khai thác hoặc chuyển giao cho bên tiếp nhận quản lý và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo nội dung chấp thuận đầu tư.

Đối với các công trình hạ tầng không được chuyển giao hoặc chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì và đảm bảo chất lượng vận hành.

### **Điều 23. Quyền hạn của chủ đầu tư**

1. Được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp các thông tin phục vụ thực hiện dự án.

2. Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với chủ đầu tư cấp I thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

3. Được lựa chọn hình thức quản lý dự án.

4. Được hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật.

5. Được kinh doanh bất động sản theo chấp thuận đầu tư của UBND tỉnh và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định chấp thuận đầu của UBND tỉnh.

6. Được huy động vốn để xây dựng công trình theo quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

7. Chủ đầu tư cấp I thực hiện quyền giám sát việc thực hiện dự án của chủ đầu tư cấp II.

8. Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 24. Nghĩa vụ của chủ đầu tư**

1. Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật; triển khai thực hiện dự án đúng tiến độ và nội dung dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư hoặc cho phép bổ sung.

2. Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.

3. Chủ đầu tư phải treo biển báo tại công trường thi công ở vị trí dễ nhìn, dễ đọc để tạo điều kiện cho nhân dân giám sát. Nội dung biển báo bao gồm: Tên và địa chỉ liên lạc, số điện thoại của chủ đầu tư xây dựng công trình, đơn vị thi công, chỉ huy trưởng công trường, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình, tổ chức tư vấn và chủ nhiệm thiết kế công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành công trình.

4. Chủ đầu tư dự án khi thực hiện việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

5. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp nhà ở được xây dựng để bán và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà ở cho bên mua trong thời gian tối đa là 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua, trừ trường hợp bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành công trình theo quy định của pháp luật.

7. Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý hành chính cho chính quyền địa phương.

8. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của quyết định chấp thuận đầu tư dự án và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

9. Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

10. Báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án về kết quả thực hiện của dự án theo định kỳ tháng, quý, năm. Báo cáo tình hình nộp tiền sử dụng đất của dự án theo từng quý, năm gửi Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh theo quy định.

11. Thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định tại Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư.

12. Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định;
13. Thực hiện nghiệm thu công trình theo quy định.
14. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư.
15. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.
16. Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực của dự án.
17. Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cho cơ quan quản lý chuyên ngành.

### **Điều 25. Quản lý chất lượng dự án**

1. Chủ đầu tư phải tổ chức hệ thống bộ máy để quản lý chất lượng xây dựng công trình và phải chịu trách nhiệm về chất lượng các công trình xây dựng thuộc dự án của mình theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ và Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng ngay từ khi lập dự án và ở các giai đoạn chủ chốt như khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng. Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện năng lực quản lý dự án và giám sát thi công xây dựng công trình thì phải thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện, khuyến khích chủ đầu tư thuê các đơn vị tư vấn do tỉnh thành lập thuộc Sở Xây dựng và các Sở có xây dựng chuyên ngành của tỉnh để thực hiện quản lý dự án và giám sát thi công xây dựng công trình.
3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác được xác định trong Quyết định chấp thuận đầu tư, khi thi công xong phải bàn giao cho các tổ chức chuyên nghiệp của địa phương quản lý vận hành, thì bên nhận quản lý vận hành phải có người tham gia vào Ban QLĐXD công trình để thực hiện kiểm tra, giám sát trong suốt quá trình thi công đến khi nghiệm thu công trình bàn giao đưa vào sử dụng khai thác.
4. Trước khi bàn giao hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Chủ đầu tư phải thực hiện lưu giữ và bàn giao cho chủ sở hữu đầy đủ các quy định về Quy trình bảo trì, quy trình vận hành công trình, hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công và các tài liệu khác có liên quan tới việc vận hành, bảo trì công trình và danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư lưu trữ chưa lắp đặt hoặc sử dụng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng.

Quy trình bảo trì phải đầy đủ các nội dung yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 6/12/2010 của Chính phủ và Thông tư số 02/2012/TT-

BXD ngày 12/6/2012 của Bộ Xây dựng.

5. Trước khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng chủ đầu tư phải mời cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng và xây dựng chuyên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu lần cuối theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP.

6. Chủ đầu tư phải bảo hành công trình theo quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ hoặc theo thời gian quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án và quy định sau:

a) Đối với các công trình phải chuyển giao quản lý: Chủ đầu tư phải chuyển cho các cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình với số tiền bảo hành bằng 5% giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 12 tháng và 3% giá trị dự toán xây lắp đối với công trình theo quy định phải bảo hành ít nhất 24 tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu công trình hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng. Cơ quan nhận chuyển giao quản lý công trình phải gửi số tiền bảo hành của chủ đầu tư vào tài khoản của mình mở tại ngân hàng, hết thời gian bảo hành theo quy định phải chuyển trả chủ đầu tư số tiền cả gốc và lãi theo quy định của ngân hàng;

b) Đối với các công trình không chuyển giao quản lý: Chủ đầu tư tự bảo hành công trình theo quy định.

7. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn và xử lý các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng đối với các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng công trình theo thẩm quyền của pháp luật.

8. Chủ đầu tư phải gửi báo cáo về Sở Xây dựng về chất lượng công trình xây dựng do mình quản lý theo định kỳ 6 tháng, cả năm theo hướng dẫn của Sở Xây dựng Lào Cai.

## **Chương IV**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC**

#### **Điều 26. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Giúp UBND tỉnh thống nhất quản lý phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh.
2. Chủ trì phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các ngành có liên quan xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị trình UBND tỉnh phê duyệt.
3. Là bên mời thầu để công bố các dự án kêu gọi đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư một số dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh.
4. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin phát triển đô thị; báo cáo đánh giá tình hình phát triển đô thị tại địa phương, định kỳ 6 tháng báo cáo kết quả về Bộ Xây dựng và UBND tỉnh.

5. Thẩm định các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư phát triển đô thị.

6. Phối hợp với Sở Tài chính xác định giá đất khu đất xây dựng dự án và cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện dự án cho Cục Thuế tỉnh để thu tiền sử dụng đất theo quy định.

7. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

8. Chủ trì, phối hợp với các Sở quản lý xây dựng về chuyên ngành có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

9. Chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan đề xuất với UBND tỉnh thu hồi những dự án theo quy định.

10. Tổng hợp, báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

### **Điều 27. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư**

1. Hướng dẫn công tác lựa chọn chủ đầu tư xây dựng công trình, thực hiện thẩm định Kế hoạch đấu thầu và kết quả lựa chọn chủ đầu tư xây dựng các dự án.

2. Giám sát đánh giá đầu tư các dự án.

3. Phối hợp với Sở Tài chính xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

4. Là cơ quan đầu mối thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn toàn tỉnh.

5. Trình UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

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

### **Điều 28. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Chủ trì phối hợp với các ngành, UBND các huyện, thành phố thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh.

3. Cung cấp các thông tin về khu đất để phục vụ cho việc công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư.

4. Phối hợp với Sở Tài chính xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

5. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

6. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện nơi có dự án và các ngành có liên quan thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận đầu tư xây dựng dự án.

7. Quản lý môi trường khu dự án theo quy định.

8. Trình UBND tỉnh thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định.

### **Điều 29. Trách nhiệm của Sở Tài chính**

1. Hướng dẫn nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện đầu tư dự án, xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất, tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

2. Chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan và UBND cấp huyện nơi có dự án xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

3. Tổng hợp, theo dõi, kiểm tra việc thu nộp tiền sử dụng đất xây dựng dự án.

4. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.

5. Hướng dẫn UBND huyện, thành phố các nghiệp vụ về quản lý, sử dụng tài sản công được chuyển giao.

### **Điều 30. Trách nhiệm của Cục Thuế tỉnh**

1. Phối hợp với các ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố thực hiện việc thông báo, hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

2. Tổ chức thu tiền sử dụng đất các dự án theo quy định.

3. Phối hợp với Sở Tài chính xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.

### **Điều 31. Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố Lào Cai**

1. Phối hợp với Sở Xây dựng xác định các khu vực phát triển đô thị, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị tại địa phương.

2. Quản lý quy hoạch các dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn do mình quản lý.

3. Tổ chức lập, phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư các dự án.
4. Tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trong địa giới do mình quản lý.
5. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đề xuất chấp thuận đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị.
6. Phối hợp với Sở Tài chính xác định giá đất khu đất xây dựng dự án.
7. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân theo quy định.
8. Phối hợp với Cục Thuế tỉnh đơn đốc Chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.
9. Tham gia giám sát và quản lý chất lượng công trình được chuyển giao quản lý theo quy định.

## **Chương V**

### **THANH TRA, KIỂM TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 32. Thanh tra, kiểm tra**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các ngành chức năng, UBND các huyện, thành phố Lào Cai tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động xây dựng của các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh và báo cáo UBND tỉnh kết quả thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm.

2. Các sở có xây dựng chuyên ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ tiến hành hoạt động thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng tại các dự án thuộc lĩnh vực quản lý của ngành phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Kịp thời báo cáo, chuyển cơ quan chức năng xử lý những vi phạm vượt quá thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 33. Xử lý vi phạm**

1. Nếu quá thời gian quy định tại Điều 18 quy định này mà chủ đầu tư không nộp đủ số tiền sử dụng đất thuộc dự án thì mỗi ngày chậm nộp chủ đầu tư phải chịu nộp phạt với mức phạt theo quy định của Nhà nước tính trên số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp vào Ngân sách Nhà nước.

2. UBND tỉnh thu hồi dự án trong các trường hợp vi phạm sau đây:

a) Thu hồi dự án nếu chủ đầu tư không thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định tại Điều 19 của quy định này;

b) Thu hồi dự án nếu quá 01 tháng mà chủ đầu tư không nộp tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều 11 hoặc quá 01 tháng mà chủ đầu tư không nộp tiền sử dụng đất theo từng đợt theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của quy định này;

b) Thu hồi dự án nếu chủ đầu tư không thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định tại Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư quá 03 lần theo định kỳ;

c) Chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án trong thời gian liên tục 12 tháng liền kể từ ngày nhận bàn giao đất hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm quá 24 tháng so với tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc tiến độ được ghi trong Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

## Chương VI

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 34. Xử lý chuyển tiếp**

Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

1. Các dự án đã được phê duyệt kế hoạch đầu tư nhưng chưa công bố danh mục kêu gọi đầu tư thì thực hiện theo quy định này.

2. Các dự án đã công bố danh mục kêu gọi đầu tư nhưng chưa thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư thì việc lựa chọn chủ đầu tư và các bước tiếp theo để thực hiện theo quy định này.

3. Các dự án đã lựa chọn được chủ đầu tư nhưng chưa được UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư thì các công việc tiếp theo thực hiện theo quy định này.

4. Các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang thực hiện nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất thì việc nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định này.

5. Dự án khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư mà trong đó có hạng mục nhà ở thương mại thì chủ đầu tư phải tách thành một dự án thành phần riêng để thực hiện theo quy định này.

#### **Điều 35. Tổ chức thực hiện**

Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện và thành phố Lào Cai hướng dẫn, kiểm

tra việc thực hiện quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**

*(Đã ký)*

**Doãn Văn Hưởng**