

Số: /2023/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 4 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải, khai thác cơ sở dữ liệu về PPP và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Thông tư số 21/2022/TT-BKHĐT ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết về lập hồ sơ mời thầu dịch vụ phi tư vấn đối với gói thầu thuộc phạm vi điều chỉnh của Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương, Hiệp định Thương mại tự do giữa Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Liên minh Châu Âu và Hiệp định Thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên hiệp Vương quốc Anh và Bắc Ai-len;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 32/TTr-SKHĐT ngày 02 tháng 3 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản, điều của Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh, với nội dung như sau:

1. Sửa đổi khoản 4 Điều 5 như sau:

“4. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.”

2. Sửa đổi khoản 2 Điều 8 như sau:

“2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội và khoản 2, khoản 3 của Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.”

3. Sửa đổi khoản 1 Điều 9 như sau:

“1. UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập giá khởi điểm và phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư, trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra. Phương án giá khởi điểm đấu giá được lập theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định tại Điều 15 Quy định này.”

4. Sửa đổi khoản 2 Điều 9 như sau:

“2. Nội dung phương án đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp 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.”

5. Sửa đổi khoản 6 Điều 9 như sau:

“6. UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực cho đến khi có văn bản khác sửa đổi, bãi bỏ hoặc thay thế”.

6. Sửa đổi khoản 4 Điều 10 như sau:

“4. UBND tỉnh ủy quyền cho UBND cấp huyện thực hiện ký hợp đồng dự án với nhà đầu tư sau khi có kết quả phê duyệt lựa chọn nhà đầu tư. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực cho đến khi có văn bản khác sửa đổi, bãi bỏ hoặc thay thế. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, UBND cấp huyện gửi Hợp đồng dự án về Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, giám sát.”

7. Bổ sung Điều 10a như sau:

“Điều 10a. Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (được sửa đổi tại khoản 6 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP).

2. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan để tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư.

3. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại khoản 4, 5 Điều này.

4. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và triển khai thực hiện đấu thầu theo quy định tại Điều 10 Quy định này.

5. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải gia hạn. Sau khi gia hạn, căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì triển khai thực hiện như sau:

a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu thì thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 4 Điều này;

b) Trường hợp vẫn chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

8. Sửa đổi Điều 12 như sau:

“1. Sau khi ký hợp đồng, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án nộp ngân sách nhà nước giá trị M3 được đề xuất trong hồ sơ dự thầu. Tiến độ nộp ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 60 Nghị định 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 9 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP).

2. UBND huyện ký hợp đồng dự án có trách nhiệm đôn đốc nhà đầu tư trúng thầu nộp ngân sách nhà nước giá trị M3.”

9. Sửa đổi, bổ sung điểm h, điểm k, khoản 1 Điều 15 như sau:

“h) n: Số năm thực hiện dự án hoặc số năm thực hiện cho từng phân kỳ đầu tư (trường hợp chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ đầu tư); n được tính kể từ thời điểm có quyết định giao đất và được xác định như sau:

Đối với phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được sử dụng vào mục đích xây dựng, kinh doanh theo hình thức phân lô bán nền, xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất với quy mô sử dụng

đất của dự án dưới 10ha: n=1 năm; từ 10 ha đến dưới 20 ha: n=2 năm; từ 20 ha đến dưới 30 ha: n=3 năm; từ 30 ha đến dưới 40 ha: n=4 năm; từ 40 ha đến dưới 50 ha: n=5 năm và từ 50 ha trở lên: n=6.

Đối với phần diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 được sử dụng vào mục đích xây dựng các tòa nhà chung cư, hỗn hợp cao tầng; sản phẩm kinh doanh là căn hộ chung cư, giá thuê sàn thương mại thời hạn thực hiện dự án (n) theo thời hạn quy định tại quyết định giao đất (trong đó đối phần đầu tư và kinh doanh chung cư: quy mô tầng cao dưới 15 tầng: n=2 năm; từ 15 tầng trở lên: n=3 năm; thời gian đầu tư xây dựng: n-1 năm).

k) Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của khu đất thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư 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, trong đó:

Tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác (kí hiệu lần lượt là XD, TB, TV, QLDA, CK) được xác định dựa trên suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố ở thời điểm gần nhất so với thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai (không bao gồm thuế giá trị gia tăng); các chi phí này được phân bổ đều trong các năm thực hiện dự án (tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác năm thứ i của dự án = $(XD + TB + TV + QLDA + CK)/n$); tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác năm thứ i của dự án xây dựng tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp cao tầng = $(XD + TB + TV + QLDA + CK)/(n-1)$;

Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án bằng $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/n\}$; chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án xây dựng tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp cao tầng $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/(n-1)\}$; lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với (Tổng doanh thu phát triển giả định trừ đi Tổng chi phí phát triển ước tính không bao gồm lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư). Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định đối với trường hợp dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là 15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Bắc Giang và 20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện còn lại; đối với trường hợp dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là 10%.”

10. Sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 17 như sau:

“b) Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra chất lượng công trình trong quá trình thi công và công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng theo giai đoạn (trường hợp chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ đầu tư) và toàn bộ dự án.”

11. Sửa đổi khoản 3 Điều 18 như sau:

“3. Đối với dự án có công trình hoặc hạng mục công trình bàn giao nhà nước quản lý sau đầu tư, Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán dự án trên cơ sở kết quả thẩm tra của Sở Tài chính.

Trường hợp giá trị quyết toán dự án thấp hơn giá trị chi phí được xác định trong tổng chi phí phát triển ước tính theo phương án giá đất được UBND tỉnh phê duyệt thì chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán dự án cao hơn 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 đầu tư tăng thêm đó.”

12. Bổ sung điểm e khoản 1 Điều 20 như sau:

“e. Tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư.”

13. Bổ sung điểm n khoản 6 Điều 20 như sau:

“n. Lập yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.”

Điều 2. Bãi bỏ một số điểm, khoản, điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh

1. Bãi bỏ điểm a khoản 5 Điều 20 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND.

2. Bãi bỏ khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND.

Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Đối với các dự án đang triển khai thực hiện, phần diện tích đất chưa được giao đất, cho thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 25 tháng 4 năm 2023.

3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quyết định này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp luật- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP ĐDBQH&HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + LĐVP, các phòng;
 - + Trung tâm Thông tin;
 - + Lưu: VT, XD^{Tuấn}.

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

Phan Thế Tuấn