

Số : 32 /2010/QĐ-UBND.

Biên Hòa, ngày 26 tháng 5 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định thỏa thuận địa điểm
dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 29/11/2005;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai tại tờ trình số 460a/TTr-SKHĐT ngày 22/10/2009 và Văn bản báo cáo giải trình bổ sung số 507/SKHĐT-HTĐT ngày 31/3/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 20/2007/QĐ-UBND ngày 26/3/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở ngành thuộc tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

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



Ao Văn Thịnh

Nơi nhận :

- Như điều 3
 - Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư Pháp)
 - Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
 - Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
 - Các Ban của Tỉnh Ủy và HĐND tỉnh;
 - Ủy ban mặt trận tổ quốc tỉnh;
 - Chủ tịch, các phó chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó văn phòng UBND tỉnh;
 - Sở Tư Pháp, Trung tâm Công báo;
 - Lưu: VT, các phòng .
- <QCKSDD-2010-3-QĐ>

QUY ĐỊNH

**Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2/2010/QĐ-UBND
ngày 26 tháng 5 năm 2010 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh; điều chỉnh, bổ sung, gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và quyền hạn, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Đối tượng điều chỉnh:

a) Quy định này áp dụng cho các nhà đầu tư là doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài lập dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, bao gồm cả các trường hợp nhà đầu tư đề nghị thỏa thuận địa điểm đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp. Riêng đối với hộ kinh doanh, UBND cấp huyện xem xét thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư các trại chăn nuôi gia súc gia cầm tập trung có diện tích từ 0,5 ha trở lên.

b) Đối với các khu công nghiệp, khu công nghệ cao đã có đơn vị đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư và thực hiện quy chế khu công nghiệp, khu công nghệ cao; việc thỏa thuận cho thuê lại đất, cho thuê hoặc bán nhà xưởng thực hiện theo quy chế khu công nghiệp, khu công nghệ cao.

c) Đối với các cụm công nghiệp đã có các đơn vị đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư và thực hiện quy chế cụm công nghiệp, việc thỏa thuận cho thuê lại đất, cho thuê hoặc bán nhà xưởng thực hiện theo quy chế cụm công nghiệp.

d) Đối với các khu đất đã được cấp thẩm quyền xác định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đã giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tổ chức khai thác quỹ đất theo mục tiêu đã được xác định, việc thỏa thuận địa điểm cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và qui định đấu giá, khai thác quyền sử dụng đất.

đ) Các dự án khai thác tài nguyên khoáng sản, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì đề xuất theo quy định của Luật Khoáng sản ngày 20/03/1996, sửa đổi bổ sung ngày 14/5/2005 và các quy định khác có liên quan để tiết kiệm và sử dụng hiệu quả tài nguyên khoáng sản.

e) Các dự án đầu tư trạm điện và tuyến đường dây điện (không bao gồm các dự án nhà máy điện), Sở Công Thương chủ trì đề xuất theo quy định của Luật Điện lực được Quốc Hội thông qua ngày ngày 03/12/2004; Văn bản số 2533/UBND-CNN ngày 10/4/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm xây dựng các công trình trạm điện và tuyến đường dây điện trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các văn bản khác có liên quan.

g) Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc Hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án giao thông, thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện thủ tục thỏa thuận địa điểm theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị Định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh (gọi tắt là thỏa thuận địa điểm): là việc cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận cho nhà đầu tư khu đất, hoặc công trình xây dựng có vị trí địa điểm, ranh giới, diện tích xác định để nhà đầu tư lập dự án đầu tư sản xuất kinh doanh với mục tiêu cụ thể theo qui định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp và các qui định khác có liên quan.

2. Văn bản thỏa thuận địa điểm: là văn bản được cơ quan có thẩm quyền ký ban hành để nhà đầu tư có cơ sở tiến hành lập quy hoạch chi tiết, lập thủ tục bảo vệ môi trường, thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư, thủ tục thuê đất hoặc giao đất, thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, các thủ tục đầu tư xây dựng khác có liên quan... nhằm tiến hành hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh theo hình thức, mục tiêu, thời hạn đầu tư được cấp có thẩm quyền cho phép, đảm bảo phù hợp các quy hoạch được duyệt và phù hợp các quy định hiện hành.

3. UBND cấp huyện: là cụm từ gọi chung cho UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hoà.

4. Địa bàn một huyện: là cụm từ gọi chung ranh giới vị trí địa điểm nằm trong ranh giới đất thuộc một huyện, hoặc thuộc thị xã Long Khánh, hoặc thuộc thành phố Biên Hoà.

5. Sơ đồ vị trí địa điểm hợp lệ: là sơ đồ mô tả vị trí, ranh giới, diện tích khu đất nhằm thỏa thuận cho nhà đầu tư lập dự án đầu tư sản xuất kinh doanh được trích lục từ bản đồ địa chính chính qui do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc cấp tỉnh thực hiện.

Đối với dự án do cấp tỉnh thỏa thuận địa điểm, sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập phải có ký xác nhận và đóng dấu của Chủ tịch UBND cấp huyện.

Điều 3. Điều kiện thỏa thuận địa điểm

1. Vị trí đề nghị thỏa thuận địa điểm phải tuân thủ các điều kiện:

a) Không thuộc vị trí đưa vào kế hoạch đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đưa vào kế hoạch đấu giá khai thác quỹ đất.

b) Không ảnh hưởng đến quy hoạch phòng thủ.

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, qui hoạch ngành, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt.

Đối với vị trí đã có các loại quy hoạch đã được phê duyệt thì phải đảm bảo sự phù hợp của các loại quy hoạch đã được phê duyệt (bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành); Đối với vị trí chưa có quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để đề xuất xử lý hồ sơ.

Trường hợp dự án có vị trí đề nghị thỏa thuận địa điểm thuộc khu vực có quy hoạch chung xây dựng đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt thì nội dung đầu tư của dự án phải đảm bảo phù hợp qui hoạch đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt và các quy hoạch nêu trên.

Đối với các dự án sản xuất công nghiệp, chỉ thỏa thuận địa điểm các dự án đầu tư vào khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch. Trường hợp ngành nghề sản xuất có tính đặc thù không thể bố trí trong khu, cụm công nghiệp thì UBND cấp huyện báo cáo cụ thể để cấp tỉnh xem xét việc thỏa thuận địa điểm.

2. Việc thỏa thuận địa điểm đầu tư còn được xem xét giải quyết trong trường hợp nhà đầu tư thuê lại mặt bằng kho bãi nhà xưởng của các tổ chức cá nhân có mặt bằng kho bãi nhà xưởng hợp pháp; hoặc nhà đầu tư chuyển nhượng tài sản kèm theo quyền sử dụng đất hợp pháp nếu đáp ứng các điều kiện dưới đây:

a) Trường hợp thuê lại mặt bằng kho bãi nhà xưởng:

- Bên cho thuê đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có chức năng cho thuê mặt bằng kho bãi nhà xưởng; đã hoàn thành các thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng công trình cho thuê theo quy định; mặt bằng kho bãi nhà xưởng nếu nằm trong khu vực thuộc diện phải giải tỏa di dời thì thời hạn cho thuê không quá thời hạn phải giải tỏa di dời.

- Bên thuê có dự án đầu tư phù hợp với chức năng được phép và mặt bằng kho bãi nhà xưởng thuê.

- Việc thuê tài sản trên đất giữa các bên liên quan phải có hợp đồng và chứng thực theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp chuyển nhượng tài sản kèm theo quyền sử dụng đất:

- Bên chuyển nhượng tài sản trên đất đã hoàn thành các thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng công trình theo quy định.

- Bên nhận tài sản trên đất có dự án đầu tư phù hợp.

- Việc chuyển nhượng tài sản trên đất kèm theo quyền sử dụng đất giữa các bên liên quan phải có hợp đồng và chứng thực theo quy định của pháp luật.

Điều 4 . Các trường hợp nhà đầu tư không phải lập thủ tục thỏa thuận địa điểm

1. Nhà đầu tư trong nước sử dụng đất ở hợp pháp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở (là chủ sử dụng đất ở hoặc thuê lại), để lập thủ tục đầu tư sản xuất kinh doanh quy mô nhỏ, có thời hạn với loại hình gia công đơn giản, ít tác động đến môi trường theo danh mục lĩnh vực ngành nghề quy định tại phụ lục 1 kèm theo Quy định này, nhà đầu tư chỉ cần liên hệ cơ quan đăng ký kinh doanh để bổ sung lĩnh vực và địa điểm đầu tư dự án mà không phải lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, không phải lập thủ tục thuê đất hoặc giao đất. Thủ tục xây dựng công trình được thực hiện theo thủ tục xây dựng nhà ở phù hợp qui định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng.

Quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện bảo vệ về môi trường, vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự.

Trường hợp nhà đầu tư vi phạm quy định trên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu nhà đầu tư phải ngưng sản xuất kinh doanh tại vị trí trên và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư thuê lại mặt bằng nhà kho, nhà xưởng của các tổ chức cá nhân có mặt bằng nhà kho, nhà xưởng cho thuê hợp pháp và có mục tiêu đầu tư cùng ngành nghề được phép cho thuê tại vị trí trên.

3. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng tài sản kèm theo quyền sử dụng đất hợp pháp của nhà đầu tư cũ, mà mục tiêu đầu tư của nhà đầu tư mới cùng ngành nghề của nhà đầu tư cũ và phù hợp lâu dài về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành..

4. Đối với các dự án đầu tư thuộc khoản 2, 3 Điều này, phải đáp ứng các điều kiện tại khoản 2 Điều 3 Quy định này. Nhà đầu tư mới liên hệ các cơ quan có liên quan để làm thủ tục cấp điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, điều chỉnh hồ sơ đất đai, hồ sơ sở hữu công trình và các hồ sơ khác có liên quan theo quy định mà không phải làm thủ tục thỏa thuận địa điểm.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định thỏa thuận địa điểm

1. Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai quyết định thỏa thuận địa điểm các dự án đầu tư sau đây:

- a) Các dự án do Thủ Tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.
- b) Các dự án có vốn đầu tư nước ngoài (Không phân biệt ngành nghề, qui mô đầu tư).
- c) Các dự án có vị trí đất không thuộc địa bàn một huyện.
- d) Các dự án khác không thuộc thẩm quyền thỏa thuận địa điểm của Chủ tịch UBND cấp huyện.

2. Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thỏa thuận địa điểm các dự án đầu tư sau đây:

a) Dự án có diện tích dưới 05 ha đầu tư vào cụm công nghiệp, làng nghề đã được thành lập.

b) Dự án đầu tư trạm kinh doanh xăng dầu.

c) Dự án đầu tư kinh doanh chợ.

d) Dự án đầu tư trong lĩnh vực nông lâm ngư nghiệp (trồng trọt, trồng rừng, trồng cây cảnh, nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi).

đ) Điểm giết mổ gia súc, gia cầm theo quy hoạch.

e) Dự án đầu tư kinh doanh nhà ở diện tích dưới 05 ha phù hợp các điều kiện quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. Riêng dự án đầu tư nhà ở xã hội sử dụng từ quỹ đất các nhà đầu tư giao lại cho UBND cấp huyện đầu tư nhà ở xã hội thì không hạn chế diện tích, nhưng không quá diện tích nhà đầu tư kinh doanh nhà ở giao lại cho địa phương để đầu tư nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

g) Các dự án đầu tư dưới đây có diện tích dưới 03 ha:

- Dự án thuộc lĩnh vực văn hóa, thể dục thể thao, du lịch.

- Dự án đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực giáo dục đào tạo gồm nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường phổ thông trung học phù hợp các điều kiện quy định của pháp luật về giáo dục đào tạo.

- Dự án đầu tư dạy nghề trình độ sơ cấp nghề phù hợp quy định của pháp luật về dạy nghề.

- Dự án đầu tư xây dựng phòng khám bệnh đa khoa phù hợp quy định của pháp luật về y tế.

- Dự án mở văn phòng, chi nhánh giao dịch của các đơn vị đầu tư trong lĩnh vực tài chính, bảo hiểm, ngân hàng đã được phép hoạt động.

h) Các dự án đầu tư khác có diện tích sử dụng đất dưới 01 ha (không bao gồm các dự án sản xuất công nghiệp).

Điều 6. Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm

1. Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp tỉnh: Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh, ngoại trừ các dự án Chủ tịch UBND tỉnh phân cấp cho Chủ tịch UBND cấp huyện.

2. Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện:

a) Đối với cấp huyện có Phòng Quản lý Đô thị thì Phòng Quản lý Đô thị chủ trì tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm.

b) Đối với cấp huyện không có Phòng Quản lý Đô thị thì Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm.

c) Trường hợp do đặc thù riêng của địa phương, Chủ tịch UBND cấp huyện có thể xem xét giao nhiệm vụ cho một Phòng nghiệp vụ cấp huyện chủ trì, tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm, thông báo cho Sở Nội vụ, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị liên quan biết để phối hợp công tác.

Đối với các dự án mà nhà đầu tư chưa xác định rõ vị trí dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư làm văn bản lấy ý kiến các ngành và địa phương liên quan đề xuất vị trí, trước khi tổ chức khảo sát địa điểm.

Đối với các vị trí trước đây đã khảo sát, hoặc đã thỏa thuận địa điểm nhưng nhà đầu tư không thực hiện, nếu có dự án đầu tư mới hoặc dự án đầu tư điều chỉnh bổ sung, thì không phải tổ chức khảo sát lại địa điểm mà chỉ lấy ý kiến các ngành và UBND cấp huyện liên quan.

2. Góp ý kiến địa điểm khảo sát: các ngành và địa phương sau khi tham gia khảo sát phải có ý kiến bằng văn bản liên quan đến lĩnh vực chuyên ngành và địa phương quản lý, gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư không quá 12 ngày làm việc kể từ ngày khảo sát địa điểm, nêu rõ ý kiến chấp thuận hoặc không chấp thuận dự án với lý do cụ thể.

Điều 10. Quyết định thỏa thuận địa điểm

1. Không quá 25 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định, trừ các trường hợp dưới đây:

a) Trường hợp dự án chưa có sơ đồ vị trí địa điểm hợp lệ: Nhà đầu tư phải liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc cấp tỉnh để hợp đồng đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí địa điểm. Sơ đồ vị trí địa điểm phải có chữ ký và con dấu của Chủ tịch UBND cấp huyện, gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư.

b) Trường hợp dự án đầu tư có nhiều ý kiến khác nhau cần tổ chức họp Tổ Công tác liên ngành: thực hiện theo Quyết định số 4047/QĐ-UBND ngày 20/11/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh thành lập Tổ Công tác liên ngành giải quyết địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

c) Trường hợp dự án nằm ngoài các khu vực quy hoạch đã có ý kiến thống nhất của cơ quan quân sự có thẩm quyền (Quân Khu, Bộ Quốc phòng) mà Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh đề nghị xin ý kiến của cơ quan quân sự có thẩm quyền về qui hoạch phòng thủ nhưng cơ quan quân sự có thẩm quyền chưa có ý kiến.

d) Trường hợp thông báo bổ sung hồ sơ: căn cứ hồ sơ, đề nghị thỏa thuận địa điểm và ý kiến của các cơ quan liên quan hoặc kết quả họp Tổ công tác liên ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu nhà đầu tư giải trình, sửa đổi, bổ sung hồ sơ trong trường hợp cần thiết.

2. Các trường hợp qui định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Điều này, trong vòng 5 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ bổ sung hợp lệ, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ do Sở Kế hoạch và Đầu tư trình, Văn phòng UBND tỉnh xem xét trình Chủ tịch UBND tỉnh ký văn bản thỏa thuận địa điểm. Trường hợp sau khi xem xét, chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo khác hoặc yêu cầu làm rõ các nội dung liên quan thì trong vòng 5 ngày làm việc văn phòng UBND tỉnh có văn bản thông báo ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo tỉnh đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện theo chỉ đạo.

Chương III
TRÌNH TỰ THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM
DO CƠ QUAN CẤP HUYỆN GIẢI QUYẾT

Điều 11. Hồ sơ thỏa thuận địa điểm

1. Thành phần hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị thỏa thuận địa điểm đầu tư, trong đó trong đó mô tả vị trí và nêu rõ các dự án đã được các cơ quan thẩm quyền của tỉnh và các địa phương khác cho phép đầu tư (tự viết hoặc theo mẫu do Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn).

b) Bản sao có công chứng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép thành lập Doanh nghiệp của nhà đầu tư (nếu nhà đầu tư là tổ chức kinh tế), hoặc Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu của người đại diện (nếu nhà đầu tư là cá nhân).

c) Phương án sơ bộ về dự án (Đối với các dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện, và các dự án đầu tư khác có diện tích đất từ 5 ha trở lên).

d) Sơ đồ vị trí địa điểm dự kiến (nếu có).

e) Các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất đai, và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có, và không cần công chứng).

2. Số lượng hồ sơ: 07 bộ, trong đó có ít nhất 1 bộ bản chính để lưu tại cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm.

Điều 12. Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư trong cụm công nghiệp, làng nghề:

1. Căn cứ qui hoạch xây dựng chi tiết, báo cáo đánh giá tác động môi trường cụm công nghiệp, làng nghề được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện chủ trì phối hợp với các Phòng nghiệp vụ khác có liên quan của cấp huyện, trao đổi thống nhất vị trí, mục tiêu đầu tư và các lĩnh vực có liên quan mà không tổ chức khảo sát địa điểm, qua đó trích lục sơ đồ vị trí địa điểm, tổng hợp trình UBND cấp huyện xem xét thỏa thuận địa điểm theo phân cấp không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

2. Văn bản thỏa thuận địa điểm ngoài gửi cho nhà đầu tư và các phòng ban liên quan của cấp huyện, UBND cấp huyện gửi đến Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài Nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Giao thông Vận tải biết để phối hợp trong quá trình thực hiện dự án.

Điều 13. Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư ngoài cụm công nghiệp, làng nghề:

1. Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện chủ trì phối hợp với các Phòng nghiệp vụ khác có liên quan của cấp huyện, Ban chỉ huy Quân sự cấp

huyện, UBND xã (phường) tổ chức khảo sát địa điểm trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

Sau khi khảo sát, đại diện các đơn vị cùng hợp trao đổi thống nhất ý kiến về mục tiêu đầu tư, vị trí địa điểm và các lĩnh vực khác có liên quan.

Riêng Ban chỉ huy Quân sự cấp huyện góp ý kiến bằng văn bản về quy hoạch phòng thủ gởi cho Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày khảo sát địa điểm.

2. Chậm nhất là 25 ngày làm việc kể từ ngày khảo sát địa điểm, Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét quyết định việc thỏa thuận địa điểm theo quy định.

3. Văn bản thỏa thuận địa điểm gởi về UBND tỉnh, đồng gởi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài Nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải và Sở chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư.

Chương IV **TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐIỀU CHỈNH - BỔ SUNG** **VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM**

Điều 14. Hồ sơ điều chỉnh, bổ sung

1. Thành phần hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh bổ sung, trong đó nêu rõ lý do điều chỉnh bổ sung.

b) Báo cáo tình hình đã triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

c) Sơ đồ vị trí địa điểm điều chỉnh bổ sung hợp lệ (trong trường hợp điều chỉnh bổ sung diện tích ranh giới địa điểm).

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2. Số lượng hồ sơ: 07 bộ, trong đó có ít nhất 1 bộ bản chính để lưu tại cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm.

Điều 15. Trình tự điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm do Chủ tịch UBND tỉnh ban hành

1. Nơi tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh bổ sung: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2. Xử lý hồ sơ: trong vòng 5 ngày làm việc, Sở Kế hoạch và Đầu tư làm văn bản kèm hồ sơ gởi xin ý kiến các ngành và địa phương liên quan.

Các ngành và địa phương phải có ý kiến bằng văn bản liên quan đến lĩnh vực chuyên ngành và địa phương quản lý, gởi về Sở Kế hoạch và Đầu tư trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

3. Tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh:

Không quá 25 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định, trừ các trường hợp dưới đây:

- a) Trường hợp dự án chưa có sơ đồ vị trí địa điểm hợp lệ.
- b) Trường hợp dự án đầu tư cần tổ chức họp Tổ Công tác liên ngành.
- c) Trường hợp dự án cần xin ý kiến của cơ quan quân sự có thẩm quyền về qui hoạch phòng thủ nhưng cơ quan quân sự có thẩm quyền chưa có ý kiến.
- d) Trường hợp thông báo bổ sung hồ sơ.

Các trường hợp thuộc mục a, b, c, d nêu trên, trong vòng 5 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ bổ sung hợp lệ, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định.

Điều 16. Trình tự điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm do Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành

1. Nơi tiếp nhận hồ sơ điều chỉnh bổ sung: Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện.

2. Xử lý hồ sơ: Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện chủ trì phối hợp với các Phòng nghiệp vụ khác có liên quan của cấp huyện, trao đổi thống nhất ý kiến về hồ sơ điều chỉnh bổ sung trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

3. Tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện:

Chậm nhất là 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét quyết định việc điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm theo qui định.

4. Qui định xử lý các hồ sơ điều chỉnh bổ sung vượt thẩm quyền:

Những dự án do Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thỏa thuận địa điểm theo thẩm quyền, trường hợp hồ sơ điều chỉnh bổ sung vượt quá thẩm quyền thì có văn bản lấy ý kiến thống nhất Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở chuyên ngành, trước khi xem xét giải quyết theo qui định.

Điều 17. Trường hợp không phải lập thủ tục điều chỉnh bổ sung

Trường hợp ranh giới vị trí không thay đổi nhưng sau khi đo vẽ thực tế diện tích thay đổi giảm so với diện tích đất đã được thỏa thuận địa điểm, hoặc tăng không quá 5% (riêng đất dự án có diện tích từ 100 ha trở lên tăng không quá 5 ha), thì không phải lập thủ tục điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm, nhưng nhà đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm và các cơ quan liên quan biết để theo dõi, cập nhật hồ sơ.

Điều 18. Các trường hợp khác

1. Dự án nhà đầu tư nhận chuyển nhượng tài sản kèm theo quyền sử dụng đất hợp pháp của nhà đầu tư cũ nhưng có mục tiêu đầu tư thay đổi so với nhóm ngành của nhà đầu tư cũ.

2. Dự án nhà đầu tư thuê lại mặt bằng kho bãi nhà xưởng hợp pháp để sản xuất kinh doanh nhưng lĩnh vực đầu tư bên thuê không phù hợp với nhóm

ngành nghề bên cho thuê đã được thỏa thuận đầu tư, hoặc thỏa thuận đầu tư của bên cho thuê không qui định lĩnh vực ngành nghề cho thuê.

3. Đối với khoản 1 và 2 của Điều này, trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ, Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm làm văn bản lấy ý kiến các ngành và địa phương liên quan. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, các ngành và địa phương liên quan gợi ý kiến bằng văn bản, qua đó Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

Chương V **HIỆU LỰC VÀ GIA HẠN**

Điều 19. Hiệu lực pháp lý của văn bản thỏa thuận địa điểm

1. Văn bản thỏa thuận địa điểm có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày cấp thẩm quyền ký để nhà đầu tư làm các thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các thủ tục hành chính có liên quan.

Trường hợp dưới đây văn bản thỏa thuận địa điểm có hiệu lực 24 tháng:

a) Dự án đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật (Cầu, đường, cảng, cảng hàng không, nhà máy điện, nhà máy nước, hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi); Các dự án thực hiện theo phương thức BOT, BT, BTO.

b) Dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề.

c) Dự án đầu tư khu đô thị mới, khu dân cư, khu du lịch, điểm du lịch, khu văn hoá thể thao, bệnh viện, trường Đại học - Cao đẳng.

d) Dự án đầu tư khác có qui mô từ 10 ha trở lên.

2. Trước khi hết thời hạn trên, nếu nhà đầu tư chưa hoàn thành các thủ tục đầu tư theo qui định, được làm thủ tục gia hạn.

Trường hợp nhà đầu tư không làm thủ tục gia hạn, hoặc có làm thủ tục gia hạn nhưng không được cấp có thẩm quyền chấp thuận gia hạn, văn bản thỏa thuận địa điểm không còn hiệu lực. Vị trí đất đã thỏa thuận địa điểm được cơ quan có thẩm quyền xem xét giới thiệu cho nhà đầu tư khác, nhà đầu tư được giới thiệu ban đầu không có quyền khiếu nại.

Các khoản chi phí mà nhà đầu tư đã tự nguyện đóng góp cho địa phương (nếu có) trong quá trình thực hiện dự án sẽ không được hoàn trả lại.

3. Khi văn bản thỏa thuận hết hiệu lực, nếu nhà đầu tư có nguyện vọng tiếp tục đầu tư thì lập thủ tục đề nghị thỏa thuận địa điểm như lần đầu.

Điều 20. Trình tự thủ tục gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm

1. Trước ngày văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị gia hạn.

2. Hồ sơ đề nghị gia hạn gồm có:

a) Đơn đề nghị gia hạn, trong đó nêu rõ lý do đề nghị gia hạn.

b) Báo cáo tình hình đã triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

c) Bản sao văn bản thỏa thuận địa điểm và các văn bản đã được gia hạn trước đó (không cần công chứng).

d) Các tài liệu khác có liên quan chứng minh việc thực hiện dự án.

Hồ sơ được lập thành 5 bộ, trong đó có ít nhất 1 bộ bản chính.

3. Nơi tiếp nhận hồ sơ gia hạn:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư: tiếp nhận hồ sơ gia hạn các dự án thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm.

b) Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện: tiếp nhận hồ sơ gia hạn các dự án do Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm và các dự án trước đây do Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm nay thuộc lĩnh vực phân cấp cho Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm.

4. Trình tự giải quyết hồ sơ gia hạn tại Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Trong vòng 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ xin gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư làm văn bản kèm hồ sơ gửi lấy ý kiến UBND cấp huyện. Trường hợp cần thiết sẽ lấy thêm ý kiến của các Sở ngành liên quan.

b) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, UBND cấp huyện và Sở ngành liên quan có văn bản xác nhận tình hình thực hiện của dự án, đề xuất việc gia hạn hoặc không chấp nhận gia hạn.

c) Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nhận được ý kiến của UBND cấp huyện và các Sở ngành liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định việc gia hạn.

5. Trình tự giải quyết hồ sơ gia hạn tại UBND cấp huyện:

Trong vòng 15 ngày làm việc, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định việc gia hạn hoặc không chấp nhận gia hạn thông báo cho nhà đầu tư biết.

Điều 21. Quy định về thời gian gia hạn:

Thời gian gia hạn tối đa là 12 tháng kể từ thời điểm văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực và không xét gia hạn thêm, trừ các trường hợp dưới đây:

1. Dự án Chủ đầu tư tự thương lượng việc bồi thường giải tỏa và thực tế đã thương lượng bồi thường thành công trên 50% diện tích đất dự án (có tài liệu chứng minh cụ thể).

2. Dự án thực hiện chậm trễ do quá trình thực hiện phát sinh các khiếu kiện của các tổ chức cá nhân đang được Toà án, Trọng Tài hoặc các cấp thẩm quyền thụ lý giải quyết.

3. Dự án thuộc lĩnh vực phải lập quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 trình duyệt, đã nộp hồ sơ quy hoạch tại cơ quan chủ trì thẩm định.

4. Dự án thuộc lĩnh vực cấp giấy chứng nhận đầu tư đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đầu tư tại cơ quan chủ trì thẩm định.

5. Dự án thuộc lĩnh vực nhà nước thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, đã nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất tại cơ quan chủ trì thẩm định.

Điều 22. Trường hợp không phải làm thủ tục gia hạn

Dự án đầu tư không phải làm thủ tục gia hạn nếu đáp ứng một trong các trường hợp dưới đây:

1. Dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư tại vị trí thỏa thuận địa điểm (đối với các dự án theo quy định thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư).

2. Dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc thuê đất tại vị trí thỏa thuận địa điểm (đối với các dự án theo qui định không thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư).

Việc xem xét xử lý các dự án trên thực hiện theo tiến độ quy định trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định thu hồi đất, giao đất, thuê đất, hoặc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp quy định Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các quy định có liên quan.

Chương VI

QUYỀN HẠN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 23. Quyền hạn của nhà đầu tư

1. Được nhà nước bảo đảm quyền đo đạc để lập bản đồ địa chính, quyền lập dự án đầu tư, quyền tiến hành thủ tục bồi thường giải tỏa và các công tác khác liên quan dự án tại vị trí đất trong thời hạn đã được thỏa thuận.

2. Được lập các thủ tục đầu tư để hưởng các ưu đãi về đầu tư theo pháp luật hiện hành của Nhà nước và của tỉnh.

Điều 24. Trách nhiệm của nhà đầu tư

1. Triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư trong thời hạn quy định:

Sau khi được cấp thẩm quyền thỏa thuận địa điểm, tùy thuộc tính chất, qui mô, loại hình dự án, điều kiện thực hiện, chủ đầu tư chỉ được phép sử dụng đất để xây dựng công trình khi đã hoàn thành các thủ tục dưới đây:

a) Lập thủ tục cấp mới hoặc điều chỉnh bổ sung giấy chứng nhận đầu tư và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp.

b) Lập thủ tục thuê đất hoặc giao đất theo quy định của Luật Đất đai, và tiến hành việc bồi thường giải tỏa theo quy định.

c) Lập thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

d) Lập thủ tục quy hoạch, đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng và các Luật có liên quan.

e) Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

g) Thực hiện các quy định khác có liên quan đối với từng dự án (nếu có).

2. Định kỳ hàng quý báo cáo bằng văn bản việc triển khai thực hiện các công việc sau khi đã được thỏa thuận địa điểm theo nội dung khoản 1 Điều này cho đến khi có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Báo cáo gửi đến Sở Kế hoạch và Đầu tư và UBND cấp huyện liên quan.

3. Sau khi đã có quyết định của cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư, hoặc quyết định cho thuê đất, giao đất, trong thời hạn quy định nếu nhà đầu tư không tiến hành thực hiện dự án mà không có lý do hợp pháp sẽ bị xem xét thu hồi đất theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai.

Chương VII QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

Điều 25. Trách nhiệm chung của các ngành và địa phương

Các ngành và địa phương sau khi tham gia khảo sát địa điểm hoặc nhận được văn bản của các đơn vị đề nghị tham gia góp ý kiến về các lĩnh vực thỏa thuận địa điểm, gia hạn, và các nội dung khác, phải có ý kiến trả lời bằng văn bản liên quan đến lĩnh vực chuyên ngành và địa phương quản lý trong thời hạn quy định. Các ngành và địa phương (kể cả cơ quan Quân sự địa phương) không có ý kiến bằng văn bản xem như thống nhất mục tiêu, vị trí địa điểm, gia hạn, các nội dung liên quan khác và chịu trách nhiệm nếu trong quá trình thực hiện có vướng mắc phát sinh liên quan đến ngành và địa phương đó.

Điều 26. Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh

1. Trên cơ sở báo cáo đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng UBND tỉnh rà soát hồ sơ, nội dung, thể thức văn bản trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định việc thỏa thuận địa điểm, điều chỉnh, bổ sung gia hạn theo nội dung và thời hạn của quy định này.

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

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

Điều 27. Sở Kế hoạch và Đầu tư

1. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trình UBND tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến cơ chế, chính sách, trình tự thủ tục, trong việc thỏa thuận địa điểm và thủ tục triển khai dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc tổ chức khảo sát thỏa thuận địa điểm, tham mưu điều chỉnh bổ sung, gia hạn các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.

3. Phối hợp các Sở ngành liên quan tổ chức kiểm tra, giám sát việc UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm theo phân cấp.

4. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra rà soát, theo dõi tình hình thực hiện các hồ sơ, thủ tục đầu tư sau khi nhà đầu tư đã được cấp thẩm quyền thỏa thuận địa điểm.

5. Định kỳ 6 tháng, năm, tổng hợp báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh tình hình thỏa thuận địa điểm trên địa bàn tỉnh.

6. Ký các văn bản thông báo cho nhà đầu tư theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh thuộc các nội dung sau:

a) Thông báo cho nhà đầu tư biết tiến độ xử lý hồ sơ, các yêu cầu điều chỉnh bổ sung hồ sơ cho phù hợp quy định.

b) Các dự án đầu tư không được UBND tỉnh chấp thuận thỏa thuận địa điểm.

c) Thông báo cho nhà đầu tư biết vị trí nhà đầu tư đề nghị không được thỏa thuận địa điểm do trùng lặp với vị trí đã được Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận cho doanh nghiệp khác đầu tư còn hiệu lực.

Điều 28. Sở Tài Nguyên và Môi Trường

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc khảo sát hiện trạng, tham gia ý kiến việc thỏa thuận địa điểm, gia hạn, điều chỉnh bổ sung các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.

2. Chủ trì hướng dẫn trình tự, thủ tục lập hồ sơ về đất đai, thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Chủ trì hướng dẫn các nhà đầu tư thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường theo Luật bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi tình hình thực hiện các thủ tục đất đai và môi trường sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

5. Định kỳ 6 tháng, năm, tổng hợp báo cáo tình hình sử dụng đất của dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh đối với các dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh có quyết định giao đất, cho thuê đất. Lập thủ tục thu hồi quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các dự án đầu tư đã có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng không triển khai thực hiện hoặc vi phạm sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 29. Sở Xây dựng

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc khảo sát hiện trạng địa điểm, tham gia ý kiến việc thỏa thuận địa điểm, gia hạn, điều chỉnh bổ sung các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.

2. Chủ trì hướng dẫn trình tự, thủ tục lập hồ sơ qui hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng công trình theo quy định của Luật Xây dựng và các Luật liên quan.

3. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình thực hiện các thủ tục quy hoạch, xây dựng sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

4. Định kỳ 6 tháng, năm, tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện quy hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng các dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

Điều 30. Sở Giao thông Vận tải

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc khảo sát hiện trạng địa điểm, tham gia ý kiến việc thỏa thuận địa điểm, gia hạn, điều chỉnh bổ sung các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.
2. Chủ trì hướng dẫn các nhà đầu tư trình tự, thủ tục lập hồ sơ đấu nối các tuyến đường dẫn vào khu vực dự án đầu tư theo quy định.
3. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư trong lĩnh vực giao thông vận tải. Hướng dẫn các vấn đề liên quan đến giao thông vận tải trong dự án đầu tư.

Điều 31. Các Sở, ban, ngành liên quan khác

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc khảo sát hiện trạng địa điểm, tham gia ý kiến việc thỏa thuận địa điểm, gia hạn, điều chỉnh bổ sung các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.
2. Thực hiện công tác quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao. Hướng dẫn các vấn đề liên quan đến chuyên ngành, lĩnh vực của ngành phụ trách khi có yêu cầu.
3. Phối hợp với UBND cấp huyện và các ngành liên quan trong việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

Điều 32. Ủy ban Nhân dân cấp huyện

1. Tùy theo tình hình địa phương, UBND cấp huyện xem xét bàn hành quy trình thỏa thuận địa điểm tại địa phương để tổ chức thực hiện nhưng phải tuân thủ các nguyên tắc:
 - a) Đúng thẩm quyền (Không vượt quá quy định của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm).
 - b) Phù hợp quy định pháp luật.
 - c) Đúng trình tự ban hành văn bản quy phạm pháp luật.
 - d) Phù hợp thời gian có ý kiến gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư (đối với các dự án thuộc thẩm quyền UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm).
2. Xem xét, giải quyết việc thỏa thuận địa điểm, điều chỉnh bổ sung, gia hạn hiệu lực văn bản thỏa thuận địa điểm theo phân cấp của chủ tịch UBND tỉnh.
3. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các ngành liên quan trong việc khảo sát hiện trạng, lập sơ đồ địa điểm, tham gia ý kiến việc thỏa thuận địa điểm, gia hạn, điều chỉnh bổ sung các dự án đầu tư theo nội dung của bản quy định này.
4. Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, di dân, bố trí quỹ đất tái định cư theo quy định của pháp luật. Chủ trì giải quyết các vướng mắc, các khiếu nại về đất đai, bồi thường giải tỏa trên địa bàn.

5. Chủ trì việc kiểm tra, rà soát, theo dõi, quản lý tình hình triển khai thực hiện các hồ sơ thủ tục các dự án đầu tư trên địa bàn sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm.

6. Định kỳ 6 tháng, năm, tổng hợp báo cáo phân tích đánh giá tình hình thỏa thuận địa điểm theo phân cấp; Tổng hợp báo cáo rà soát tình hình triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm; kiến nghị thu hồi các dự án đầu tư không triển khai thực hiện. Báo cáo gửi về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải và các ngành liên quan để phối hợp theo dõi xử lý.

Chương VIII **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 33. Xử lý vi phạm, khen thưởng

1. Cơ quan, cán bộ, công chức làm công tác thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh hoàn thành tốt nhiệm vụ được xét khen thưởng theo quy định.

2. Cán bộ, công chức có hành vi gây khó khăn, phiền hà đối với nhà đầu tư trong khi giải quyết việc thỏa thuận địa điểm, trong kiểm tra việc thực hiện các thủ tục đầu tư sau khi nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Tổ chức thực hiện.

1. Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Sở ban ngành liên quan và UBND cấp huyện triển khai thực hiện quy định này.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Ao Văn Thịnh

Phụ lục 1:

**DANH MỤC LĨNH VỰC ĐƯỢC ĐẦU TƯ
CÓ THỜI HẠN TỪ ĐẤT Ở, NHÀ Ở HỢP PHÁP**

*(Kèm theo Quy định/hoà thuận địa điểm các dự án sản xuất kinh doanh
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai)*

Stt	Lĩnh vực	Ghi chú
	DỊCH VỤ	
1	Trụ sở, Văn phòng giao dịch	a) Các dự án đầu tư trong các khu chung cư chỉ đầu tư lĩnh vực dịch vụ, không đầu tư lĩnh vực sản xuất gia công lắp ráp. b) Hoạt động của dự án phải đảm bảo các điều kiện bảo vệ môi trường, vệ sinh an toàn thực phẩm, an toàn Phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự. c) Trường hợp nhà đầu tư vi phạm qui định trên, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu nhà đầu tư phải ngưng sản xuất kinh doanh tại vị trí trên và bị xử lý theo qui định của pháp luật.
2	Đại lý, cửa hàng phân phối sản phẩm (trừ việc phân phối các sản phẩm dễ gây cháy nổ, hóa chất, và các sản phẩm cấm kinh doanh theo qui định của pháp luật)	
3	Nhà nghỉ du lịch dưới 10 phòng, phòng trọ, văn phòng cho thuê	
4	Nhà hàng ăn uống	
5	Cơ sở sửa chữa, bảo trì qui mô nhỏ	
6	Cơ sở dạy nghề	
7	Các dịch vụ khác không có yếu tố sản xuất	
	SẢN XUẤT, GIA CÔNG, LẮP RÁP	
1	Sản xuất nước tinh khiết từ thủy cục	
2	Sản xuất bánh mì, bánh ngọt, bánh kẹo	
3	Gia công sản phẩm đan lát	
4	Gia công sản phẩm may, thêu, ren	
5	Gia công vàng bạc đá quý, kim loại quý	
6	Lắp ráp thiết bị điện, điện tử, cơ khí	
7	Lắp ráp hàng trang trí nội thất	