

Số: 26 /2013/QĐ-UBND.

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định thỏa thuận địa điểm  
dự án đầu tư 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 Đất đai ngày 26/11/2003;  
Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 29/11/2005;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29/11/2005;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 162/SKHĐT-HTĐT ngày 21/01/2013; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi Trường tại Văn bản số 4599/STNMT-QH ngày 13/12/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 32/2008/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng đất không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; thay thế Quyết định số 32/2010/QĐ-UBND ngày 26/5/2010 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; thay thế Văn bản số 4468/UBND-CNN ngày 05/7/2011 về thủ tục đầu tư vào Trung tâm ứng dụng Công nghệ sinh học Đồng Nai tại huyện Cẩm Mỹ.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các sở ban 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**

**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 Việt Nam tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư Pháp, Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, các phòng.

<2013-1 Điều chỉnh QĐ 32 -QĐ (8)>



**Phan Thị Mỹ Thanh**

## QUY ĐỊNH

### Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2013/QĐ-UBND  
ngày 17 tháng 4 năm 2013 của UBND tỉnh Đồng Nai)

## PHẦN I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

##### 1. Phạm vi điều chỉnh:

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

b) Các dự án đầu tư không nhằm mục đích kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bao gồm các lĩnh vực sau đây:

- Sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh;
- Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
- Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

##### 2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng cho các tổ chức lập dự án đầu tư không nhằm mục đích kinh doanh thuộc các lĩnh vực nêu tại Điểm b Khoản 1 Điều này và các nhà đầu tư là các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp trong nước và nước ngoài lập dự án đầu tư nhằm mục đích kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

##### 3. Các trường hợp riêng:

a) Việc thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư mục đích tôn giáo, tín ngưỡng thực hiện theo quy định riêng của UBND tỉnh.

b) Đối với các khu công nghiệp đã có đơn vị đầu tư kinh doanh hạ tầng thực hiện quy chế khu công nghiệp thì việc thỏa thuận cho thuê lại đất, cho thuê hoặc bán nhà xưởng thực hiện theo quy chế khu công nghiệp.

c) Đối với các khu đất đã được cấp thẩm quyền xác định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, các dự án đầu tư khu nhà ở thương mại đã có quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/2000 trở lên (trừ các dự án chủ đầu tư đề nghị thỏa thuận lại địa điểm sau khi văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực), thực hiện theo quy định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và Luật Nhà ở.

d) Đối với các khu đất thuộc diện 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, thì thực hiện theo quy định đấu giá, khai thác quyền sử dụng đất.

e) 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 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010, có hiệu lực ngày 01/02/2011 và các quy định liên quan.

g) Các dự án đầu tư trạm điện, tuyến đường dây điện, hệ thống chiếu sáng (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 03/12/2004 và các quy định có liên quan.

## **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư (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 với mục tiêu cụ thể theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy 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 xây dựng, lập hồ sơ bảo vệ môi trường, hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ cho phép đầu tư, hồ sơ thuê đất hoặc giao đất, hồ sơ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, các hồ sơ khác có liên quan... nhằm tiến hành hoạt động đầu tư theo hình thức, mục tiêu, thời hạn đầu tư được cấp có thẩm quyền cho phép.

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 được đơn vị có chức năng đo đạc thực hiện trên nền bản đồ địa chính.

Đối với dự án đầu tư do UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm, sơ đồ vị trí phải có ký xác nhận và đóng dấu của lãnh đạo UBND cấp huyện.

### **Điều 3. Điều kiện thỏa thuận địa điểm đối với dự án không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh**

1. Đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan quyết định đầu tư có thẩm quyền hoặc danh mục dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư đồng thời là cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận địa điểm đầu tư thì không cần văn bản chấp thuận chủ trương.

2. Vị trí đề nghị thỏa thuận địa điểm đầu tư phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

### **Điều 4. Điều kiện thỏa thuận địa điểm đối với dự án nhằm mục đích sản xuất kinh doanh**

#### 1. Điều kiện về quy hoạch

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

a) Không thuộc vị trí thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc 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, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng (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 được phê duyệt thì phải đảm bảo sự phù hợp của các loại quy hoạch đó.

- Trường hợp giữa các quy hoạch đã được duyệt có sự khác biệt hoặc dự án đầu tư không phù hợp các quy hoạch nhưng có tính hợp lý cần triển khai thì cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm lấy ý kiến thống nhất của các ngành, địa phương, qua đó tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo, xử lý.

- 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 quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành. Trường hợp dự án không phù hợp quy hoạch chung xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhưng có tính chất quan trọng, tác động lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, khu vực cần thiết phải triển khai thì cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu UBND tỉnh trình Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

## 2. Điều kiện về năng lực tài chính của nhà đầu tư

Nhà đầu tư nộp hồ sơ thỏa thuận địa điểm phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính như sau:

a) Có văn bản cam kết năng lực tài chính thực hiện dự án kèm báo cáo tài chính doanh nghiệp năm gần nhất (nếu là doanh nghiệp), cam kết tiến độ góp vốn (nếu là cá nhân) để tham khảo.

b) Đối với nhà đầu tư trong nước đề nghị đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nhà ở thương mại, khu du lịch, khu du lịch sinh thái thì phải là pháp nhân và có chức năng ngành nghề phù hợp trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

c) Đối với một nhà đầu tư, khi xem xét thỏa thuận địa điểm từ dự án thứ 03 trở đi thì yêu cầu 02 dự án trước đó phải khởi công xây dựng ít nhất là 01 dự án.

## 3. Điều kiện việc thuê mặt bằng, nhà xưởng có sẵn

### a) Điều kiện đối với Bên cho thuê:

- Dự án đầu tư khu vực 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;

- Bên cho thuê đã hoàn thành hồ sơ đất đai (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hoàn thành hồ sơ xây dựng công trình cho thuê (đã được cấp quyền sở hữu công trình hoặc tài sản trên đất).

- Thời hạn cho thuê không vượt quá thời hạn sử dụng đất. Trường hợp mặt bằng kho bãi nhà xưởng 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.

### b) Điều kiện đối với Bên thuê:

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

- Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường.

## 4. Điều kiện chuyển nhượng tài sản kèm theo quyền sử dụng đất

a) Bên chuyển nhượng tài sản trên đất đã hoàn thành các thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng công trình theo quy định; Riêng đối với việc chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản phải phù hợp các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

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

## **Điều 5. Các trường hợp dự án đầu tư không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh nhà đầu tư không phải lập hồ sơ thỏa thuận địa điểm**

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 xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì sau khi có chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền, chủ đầu tư dự án liên hệ với cơ quan

Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình UBND cấp có thẩm quyền thông báo thu hồi đất dự án.

**Điều 6. Các trường hợp dự án đầu tư nhằm mục đích sản xuất kinh doanh nhà đầu tư không phải lập hồ sơ thỏa thuận địa điểm**

1. Các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc được lựa chọn qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Nhà đầu tư trong nước đầu tư dự án đáp ứng điều kiện: Sử dụng nhà ở, đất ở hợp pháp của mình hoặc thuê nhà ở, đất ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc quyền sử dụng đất ở và nhà ở; quy mô đầu tư dự án chỉ giới hạn trong ranh giới, diện tích đất ở, nhà ở hợp pháp nêu trên; lĩnh vực đầu tư không thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư kèm theo Phụ lục 1 Quy định này.

Nhà đầu tư trong nước đầu tư dự án đáp ứng các điều kiện nêu trên 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 quy định của Luật Nhà ở và Luật Xây dựng. Quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư phải đảm bảo các điều kiện về bảo vệ 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.

Trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án đầu tư trên thì bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở tại vị trí đặt dự án kèm theo hợp đồng thuê thay thế văn bản thỏa thuận địa điểm.

3. 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.

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 về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành.

Nhà đầu tư mới liên hệ các cơ quan có liên quan để làm hồ sơ 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 hồ sơ thỏa thuận địa điểm.

4. 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 (không bao gồm dự án cảng tổng hợp), thủy lợi, đề điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện hồ sơ thỏa thuận địa điểm theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Nghị Định 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, tái định cư.

Các trường hợp này, căn cứ hồ sơ dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư liên hệ các cơ quan liên quan để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ đất đai, xây dựng... và tiến hành đầu tư xây dựng theo quy định.

5. Đối với dự án đầu tư vào Trung tâm Ứng dụng Công nghệ sinh học Đồng Nai, Khu liên hợp Công nông nghiệp đã có nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch được duyệt; các dự án đầu tư của nhà đầu tư cấp 02 đầu tư vào các khu vực đã có nhà đầu tư cấp 01 đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư được duyệt: Đơn vị đầu tư hạ tầng chịu trách nhiệm về lĩnh vực đầu tư của dự án phù hợp quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành để có thỏa thuận ghi nhớ với nhà đầu tư về cho thuê lại đất làm cơ sở để nhà đầu tư lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư và các hồ sơ đầu tư liên quan mà không phải làm hồ sơ thỏa thuận địa điểm.

**Điều 7. Các dự án đầu tư nhằm mục đích sản xuất kinh doanh không phải lập hồ sơ thỏa thuận địa điểm nhưng phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư**

1. Nhà đầu tư đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, hoặc các khu vực thuộc diện di dời do quy hoạch hoặc ô nhiễm môi trường, nhà đầu tư có nguyện vọng chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại vị trí đang sử dụng phù hợp với quy hoạch được duyệt.

2. 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.

3. 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 quy định lĩnh vực ngành nghề cho thuê.

Các trường hợp trên, trong thời hạn 05 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 gửi ý kiến bằng văn bản về cơ quan chủ trì. Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định về chủ trương đầu tư, không ban hành văn bản thỏa thuận địa điểm.

**PHẦN II**  
**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN ĐẦU TƯ**  
**KHÔNG NHẪM MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT KINH DOANH**

**Chương I**

**THẨM QUYỀN VÀ CƠ QUAN CHỦ TRÌ THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM**

**Điều 8. Thẩm quyền quyết định thỏa thuận địa điểm**

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

- a) Sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh hoặc địa điểm đầu tư có sử dụng đất quốc phòng, an ninh;
- b) Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
- c) Các dự án sử dụng đất thuộc địa bàn từ hai huyện trở lên;
- d) Các dự án sử dụng đất có quy mô sử dụng đất từ 03 ha trở lên tại khu vực đô thị và từ 05 ha trở lên tại khu vực nông thôn, trừ các dự án xây dựng khu dân cư phục vụ tái định cư.

2. UBND cấp huyện quyết định thỏa thuận địa điểm các dự án còn lại không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này (nghiêm túc thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Quy định này).

3. Các dự án phải báo cáo xin Ban Thường vụ Tỉnh ủy chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thỏa thuận địa điểm theo thẩm quyền (theo quy định tại Văn bản số 1314-CV/TU ngày 15/7/2011 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về việc các dự án Ban Thường vụ Tỉnh ủy chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thỏa thuận địa điểm).

**Điều 9. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm**

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh là Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện là Phòng Tài nguyên và Môi trường (nơi có dự án).

3. Việc tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm

Nhà đầu tư dự án nộp hồ sơ thỏa thuận địa điểm trực tiếp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm hoặc gửi hồ sơ theo đường bưu điện.

Trong quá trình xem xét, xử lý, nếu hồ sơ được lập không đúng và không đầy đủ theo quy định, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận địa điểm có văn bản hướng dẫn nhà đầu tư chỉnh sửa và bổ sung hồ sơ theo quy định.



## Chương II

### TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM

#### Điều 10. Những trường hợp phải khảo sát địa điểm

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan khảo sát địa điểm trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định thỏa thuận địa điểm trong những trường hợp sau:

1. Vị trí xin thỏa thuận địa điểm chưa phù hợp quy hoạch sử dụng đất;
2. Vị trí xin thỏa thuận địa điểm có sử dụng đất quốc phòng, an ninh, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;
3. Vị trí xin thỏa thuận địa điểm có ranh giới, nguồn gốc đất không rõ ràng, cụ thể;
4. Vị trí xin thỏa thuận địa điểm sử dụng đất từ 02 huyện trở lên.

#### Điều 11. Trình tự, thủ tục thỏa thuận địa điểm

1. Nhà đầu tư dự án nộp ba (03) bộ hồ sơ (trong đó có 01 bộ hồ sơ gốc) tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 9 Quy định này. Hồ sơ giới thiệu địa điểm gồm:

- a) Văn bản đề nghị thỏa thuận địa điểm đầu tư (theo mẫu hướng dẫn).
- b) Trích lục hoặc biên vẽ bản đồ địa chính khu đất do đơn vị có chức năng đo đạc lập, có ký xác nhận và đóng dấu của UBND cấp huyện.
- c) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này.
- d) Tờ trình của UBND cấp huyện (đối với trường hợp thỏa thuận địa điểm thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh).

2. Trình tự thỏa thuận địa điểm thực hiện như sau

a) Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và một số thông tin khác có liên quan đến dự án, lập thủ tục trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định thỏa thuận địa điểm cho nhà đầu tư và thông báo thu hồi đất theo Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, cơ quan có thẩm quyền quyết định thỏa thuận địa điểm ký văn bản thỏa thuận địa điểm và thông báo thu hồi đất; chuyển hồ sơ lại cơ quan Tài nguyên và Môi trường để phát hành.

c) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền quyết định thỏa thuận địa điểm đầu tư không chấp thuận địa điểm đầu tư hoặc yêu cầu giải trình làm rõ các nội dung có liên quan hoặc có ý kiến chỉ đạo khác thì trong vòng 05 ngày làm việc phải chuyển lại hồ sơ kèm theo văn bản chỉ đạo, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thông báo cho nhà đầu tư dự án được biết.

d) Trường hợp cần thiết phải khảo sát thực địa trước khi trình hồ sơ thỏa thuận địa điểm thì trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành và địa phương có liên quan tổ chức khảo sát địa điểm. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đi khảo sát, các ngành và địa phương có trách nhiệm trả lời cơ quan Tài nguyên và Môi trường bằng văn bản về những nội dung thuộc lĩnh vực chuyên ngành và địa phương quản lý, trong đó nêu rõ ý kiến chấp thuận hay không chấp thuận với lý do cụ thể.

Trường hợp ý kiến của các cơ quan và địa phương khác nhau thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường mời họp để thống nhất ý kiến trước khi trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày họp lấy ý kiến thống nhất của các ngành và địa phương có liên quan, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư.

3. Trường hợp dự án đã được UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm nhưng nhà đầu tư không triển khai thực hiện hoặc văn bản thỏa thuận địa điểm đã hết hiệu lực thi hành nhưng nhà đầu tư không lập thủ tục gia hạn hoặc lập thủ tục gia hạn trễ so với quy định thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, lập thủ tục trình UBND cấp có thẩm quyền thỏa thuận địa điểm dự án cho các đơn vị khác có nhu cầu theo quy định.

### **Điều 12. Hiệu lực pháp lý của văn bản thỏa thuận địa điểm**

1. Văn bản thỏa thuận địa điểm có hiệu lực 24 tháng kể từ ngày ký. Hết thời hạn trên, nếu nhà đầu tư chưa hoàn tất thủ tục đầu tư theo quy định thì phải có văn bản xin gia hạn thỏa thuận địa điểm trình cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận địa điểm để được xem xét quyết định.

2. Trường hợp nhà đầu tư làm thủ tục gia hạn thỏa thuận địa điểm sau khi văn bản thỏa thuận địa điểm đã hết hiệu lực thì sẽ không được xem xét gia hạn, chủ đầu tư phải làm lại thủ tục thỏa thuận địa điểm như lần đầu.

3. Trường hợp văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực nhưng nhà đầu tư không làm thủ tục gia hạn thỏa thuận địa điểm, hoặc làm thủ tục gia hạn nhưng không được cấp có thẩm quyền chấp thuận, thì văn bản thỏa thuận địa điểm không còn hiệu lực thi hành.

## **Chương III**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIA HẠN THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM**

**Điều 13. 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, nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị gia hạn và gửi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị gia hạn, trong đó nêu rõ tiến độ thực hiện kể từ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thỏa thuận địa điểm và lý do đề nghị gia hạn;

b) Bản sao văn bản thỏa thuận địa điểm, thông báo thu hồi đất và các tài liệu chứng minh các công việc đã thực hiện.

## 2. Trình tự giải quyết hồ sơ gia hạn

a) Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị gia hạn, cơ quan Tài nguyên và Môi trường kiểm tra tính xác thực của hồ sơ, lập thủ tục trình UBND cấp có thẩm quyền xem xét quyết định việc gia hạn hoặc có văn bản trả lời cho nhà đầu tư được biết khi hồ sơ không đủ điều kiện gia hạn.

b) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình, UBND cấp có thẩm quyền quyết định việc gia hạn hoặc không chấp nhận gia hạn, chuyển hồ sơ lại cơ quan Tài nguyên và Môi trường để phát hành hoặc trả lời cho nhà đầu tư được biết.

c) Thời gian gia hạn thỏa thuận địa điểm là 12 tháng kể từ ngày văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực.

### **Điều 14. Trường hợp không phải làm thủ tục gia hạn văn bản thỏa thuận địa điểm**

Dự án đầu tư không phải làm thủ tục gia hạn văn bản thỏa thuận địa điểm nếu đáp ứng một trong các trường hợp sau:

1. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư mà tiến độ triển khai thực hiện dự án phù hợp với tiến độ ghi trên giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

2. Dự án đã có quyết định thu hồi, giao đất hoặc thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng dự án chậm triển khai do khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (mà không do chủ quan của nhà đầu tư được UBND huyện xác nhận).

## **PHẦN III**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN ĐẦU TƯ NHẪM MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT KINH DOANH**

#### **Chương IV**

### **THẨM QUYỀN VÀ CƠ QUAN CHỦ TRÌ THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM**

#### **Điều 15. 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 theo quy định do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Các dự án thuộc lĩnh vực, quy mô báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

d) Các dự án có vốn đầu tư nước ngoài (không phân biệt ngành nghề, quy mô đầu tư).

e) Các dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT); Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (BTO); dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); các dự án doanh nghiệp sử dụng vốn viện trợ phát triển chính thức (ODA).

g) Các dự án có vị trí ranh giới đất không thuộc địa bàn một huyện.

2. Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư các trường hợp còn lại không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này (nghiêm túc thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Quy định này).

### **Điều 16. 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

Tuỳ theo tình hình thực tế tại các địa phương, Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét giao nhiệm vụ cho một trong các Phòng nghiệp vụ cấp huyện: Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Kinh tế Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì tham mưu 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.

3. Tiếp nhận hồ sơ

a) Nhà đầu tư nộp hồ sơ thỏa thuận địa điểm trực tiếp tại bộ phận một cửa hoặc theo đường Bưu điện đến cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm.

b) Trong quá trình xem xét, xử lý, nếu hồ sơ không đầy đủ hoặc không đúng theo quy định, cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm hướng dẫn nhà đầu tư bổ sung, chỉnh sửa bằng văn bản hoặc trao đổi trực tiếp (có biên bản nội dung làm việc).

## **Chương V**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM DO CƠ QUAN CẤP TỈNH GIẢI QUYẾT**

#### **Điều 17. 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 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, cam kết năng lực tài chính, tiến độ đầu tư, thực hiện chế độ báo cáo sau thỏa thuận địa điểm (tự viết hoặc theo mẫu do Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn).

b) Bản sao có chứng thực 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 dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư; dự án khác sử dụng đất từ 10 ha trở lên).

d) Văn bản giải trình năng lực tài chính kèm báo cáo tài chính doanh nghiệp năm gần nhất (nếu là doanh nghiệp), cam kết tiến độ góp vốn (nếu là cá nhân) để tham khảo.

e) Sơ đồ vị trí địa điểm dự kiến do đơn vị có chức năng đo đạc thực hiện.

g) Các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất đai, mặt bằng nhà xưởng và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có và không cần chứng thực).

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 18. Tổ chức khảo sát, thỏa thuận địa điểm**

#### **1. Tổ chức khảo sát địa điểm**

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì mời đại diện các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải, sở chuyên ngành, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và UBND cấp huyện tổ chức khảo sát địa điểm trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

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 nhà đầu tư khác đề nghị hoặc dự án của nhà đầu tư cũ 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. Riêng đối với UBND cấp huyện, những dự án được UBND cấp huyện chấp thuận, ngoài văn bản cần kèm theo sơ đồ vị trí do lãnh đạo cấp huyện ký.

Đối với các dự án thuộc diện báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy, UBND cấp huyện bổ sung các ý kiến sau đây:

a) Xác định sơ bộ hiện trạng sử dụng đất, trong đó làm rõ diện tích đất nông nghiệp, đất lúa 01 vụ, 02 vụ trong khu vực dự án.

b) Xác định sơ bộ số hộ khẩu, số lao động nằm trong khu vực triển khai dự án, trong đó số hộ dân phải di dời giải tỏa trắng, phương án hỗ trợ người bị thu hồi đất, phương án sử dụng, bố trí lao động trong khu vực dự án. Khả năng bồi thường giải phóng mặt bằng, phương án tái định cư.

c) Tác động của dự án đối với địa phương khi dự án được đầu tư.

## **Điều 19. Giải quyết 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 giải quyết, trừ các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp dự án chưa có sơ đồ vị trí địa điểm hợp lệ tại Khoản 5 Điều 2 Quy định này.

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 quy 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 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 quy định tại Điều a, b, c, d Khoản 1 Điều này, trong vòng 05 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 05 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.

4. Đối với hồ sơ thuộc diện báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy, thời gian xử lý hồ sơ tính đến ngày Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản trình UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy tương tự như thời gian quy định tại Khoản 1, 2 Điều này.

Sau khi có ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, trong vòng 03 ngày làm việc, Văn phòng UBND tỉnh chuyển Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp xử lý.

Trường hợp dự án không được Ban Thường vụ Tỉnh ủy chấp thuận chủ trương, trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi nhận văn bản của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản thông báo cho nhà đầu tư biết.

Trường hợp dự án được Ban Thường vụ Tỉnh ủy chấp thuận chủ trương, trong vòng 05 ngày làm việc kể từ khi nhận văn bản của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm.

Trường hợp dự án được Ban Thường vụ Tỉnh ủy chấp thuận chủ trương nhưng yêu cầu nhà đầu tư hoặc các đơn vị liên quan làm rõ một số nội dung trước khi thỏa thuận địa điểm, trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi nhận văn

bản của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản đề nghị nhà đầu tư và các đơn vị liên quan bổ sung làm rõ nội dung trên. Trong vòng 5 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ bổ sung hợp lệ của nhà đầu tư và các đơn vị liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm.

## **Chương VI**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM DO CƠ QUAN CẤP HUYỆN GIẢI QUYẾT**

#### **Điều 20. 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 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, cam kết năng lực tài chính, tiến độ đầu tư, thực hiện chế độ báo cáo sau thoả thuận địa điểm (tự viết hoặc theo mẫu do Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn).

b) Bản sao có chứng thực 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 của người đại diện (nếu nhà đầu tư là cá nhân).

c) Phương án sơ bộ về dự án (đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư; dự án khác sử dụng đất từ 05ha trở lên).

d) Văn bản giải trình năng lực tài chính kèm báo cáo tài chính doanh nghiệp năm gần nhất (nếu là doanh nghiệp), cam kết tiến độ góp vốn (nếu là cá nhân) để tham khảo.

e) Sơ đồ vị trí địa điểm dự kiến do đơn vị có chức năng đo đạc thực hiện.

g) Các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất đai, mặt bằng nhà xưởng và các giấy tờ 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 21. Thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư trong cụm công nghiệp, làng nghề**

1. Trường hợp cụm công nghiệp, làng nghề có nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư (trường hợp nhà đầu tư là Trung tâm Phát triển Cụm công nghiệp cấp huyện):

Trường hợp này nhà đầu tư hạ tầng chịu trách nhiệm về lĩnh vực đầu tư của dự án phù hợp quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành để có thỏa thuận ghi nhớ với nhà đầu tư về cho thuê lại đất làm cơ sở để nhà đầu tư lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư và các hồ sơ đầu tư liên quan mà không phải làm hồ sơ thoả thuận địa điểm.

2. Trường hợp cụm công nghiệp, làng nghề chưa có nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng hoặc có nhưng nhà đầu tư chưa được cấp giấy chứng nhận đầu tư

hoặc chưa có quyết định phê duyệt dự án đầu tư (trường hợp nhà đầu tư là Trung tâm Phát triển Cụm công nghiệp cấp huyện):

a) Căn cứ quy 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, 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.

b) 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải và sở quản lý chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư để phối hợp trong quá trình nhà đầu tư thực hiện dự án.

## **Điều 22. 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, thị trấn) 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.

2. Đối với các dự án đầu tư thuộc các lĩnh vực dưới đây, ngoài việc tổ chức khảo sát địa điểm theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Chủ tịch UBND cấp huyện uỷ quyền cho Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện có văn bản kèm hồ sơ gửi lấy ý kiến của sở quản lý chuyên ngành. Giám đốc sở quản lý chuyên ngành có trách nhiệm xem xét trả lời chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện:

a) Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại không thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Gửi lấy ý kiến Sở Xây dựng.

b) Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư điểm du lịch, điểm du lịch sinh thái: Gửi lấy ý kiến Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch.

c) Dự án thuộc lĩnh vực chợ, siêu thị, trung tâm thương mại: Gửi lấy ý kiến Sở Công Thương.

d) Dự án thuộc lĩnh vực giáo dục đào tạo gồm trường phổ thông các cấp, trường cao đẳng: Gửi lấy ý kiến Sở Giáo dục và Đào tạo.

e) Dự án thuộc lĩnh vực đào tạo nghề gồm trường trung cấp nghề, trường cao đẳng nghề: Gửi lấy ý kiến Sở Lao động Thương binh và Xã hội.

g) Dự án đầu tư bệnh viện: Gửi lấy ý kiến Sở Y tế.



h) Đối với dự án theo quy định lấy ý kiến Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND cấp huyện gửi lấy ý kiến của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh về quy hoạch phòng thủ. Trường hợp dự án Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh đề nghị lấy ý kiến của Quân Khu 7 và Bộ Quốc phòng thì UBND cấp huyện có ý kiến kèm sơ đồ và bản sao một bộ hồ sơ gửi Văn phòng UBND tỉnh để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh có văn bản gửi lấy ý kiến Quân Khu 7 và Bộ Quốc phòng.

Các lĩnh vực khác, UBND cấp huyện xem xét xử lý theo quy định, không phải gửi lấy ý kiến các sở quản lý chuyên ngành nêu trên.

3. Chậm nhất 25 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm tiếp 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 thỏa thuận địa điểm theo quy định. Trường hợp dự án phải lấy ý kiến cơ quan quân sự có thẩm quyền (Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Quân Khu 7, Bộ Quốc phòng) mà các đơn vị trên chưa có ý kiến thì trình giải quyết hồ sơ trong vòng 05 ngày sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của cơ quan quân sự có thẩm quyền.

4. 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 về UBND tỉnh, đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải và sở quản lý chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư để phối hợp trong quá trình nhà đầu tư thực hiện dự án.

## **Chương VII**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐIỀU CHỈNH - BỔ SUNG**

#### **VĂN BẢN THỎA THUẬN ĐỊA ĐIỂM**

##### **Điều 23. 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 kèm tài liệu chứng minh.

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 24. Trình tự điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND tỉnh**

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

2. Xử lý hồ sơ: Trong vòng 05 ngày làm việc, Sở Kế hoạch và Đầu tư làm văn bản kèm hồ sơ gửi lấy 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, gửi 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 sau đây:

- a) Trường hợp dự án chưa có sơ đồ vị trí địa điểm điều chỉnh hợp lệ.
- b) Trường hợp dự án đầu tư cần tổ chức họp Tổ Công tác liên ngành.
- c) Trường hợp dự án điều chỉnh bổ sung diện tích cần xin ý kiến của cơ quan quân sự có thẩm quyền về quy 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 Điểm a, b, c, d Khoản 3 Điều này, trong vòng 05 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 trừ các trường hợp: Dự án đầu tư điều chỉnh bổ sung thuộc diện báo cáo xin chủ trương Ban Thường vụ Tỉnh Ủy thì thực hiện theo Khoản 4 Điều 10 Quy định này; dự án điều chỉnh bổ sung thuộc diện cần xin ý kiến của cơ quan quân sự có thẩm quyền về quy hoạch phòng thủ thì Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh gửi lấy ý kiến cơ quan quân sự có thẩm quyền và trình Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết hồ sơ trong vòng 05 ngày làm việc sau khi nhận được ý kiến bằng văn bản của cơ quan quân sự có thẩm quyền.

### **Điều 25. Trình tự điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND cấp huyện**

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.

Đối với các dự án đầu tư thuộc các lĩnh vực theo quy định lấy ý kiến sở quản lý chuyên ngành, Chủ tịch UBND cấp huyện ủy quyền cho Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện có văn bản kèm hồ sơ gửi lấy ý kiến của sở quản lý chuyên ngành. Giám đốc sở quản lý chuyên ngành có trách nhiệm xem xét trả lời chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện.

### 3. Tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện

Chậm nhất 25 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 quy định, trừ các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp dự án điều chỉnh bổ sung diện tích cần xin ý kiến của cơ quan quân sự có thẩm quyền về quy hoạch phòng thủ nhưng cơ quan quân sự có thẩm quyền chưa có ý kiến.

b) Trường hợp thông báo bổ sung hồ sơ.

Trong vòng 05 ngày làm việc sau khi nhận được văn bản của cơ quan quân sự có thẩm quyền về quy hoạch phòng thủ (trường hợp Điểm a Khoản 3 Điều này) hoặc hồ sơ bổ sung hợp lệ (trường hợp điểm b Khoản 3 Điều này), Cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét quyết định.

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

Đối với các dự án do UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm, trong quá trình thực hiện nếu có điều chỉnh nội dung thỏa thuận địa điểm thuộc thẩm quyền UBND tỉnh giải quyết tại Khoản 1 Điều 15 Quy định này thì UBND cấp huyện có văn bản kèm theo hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để phối hợp các ngành xem xét báo cáo UBND tỉnh giải quyết.

#### **Điều 26. Trường hợp không phải lập thủ tục điều chỉnh bổ sung**

Sau khi được thỏa thuận địa điểm, qua đo vẽ thực tế để lập hồ sơ đầu tư mà ranh giới, diện tích dự án đầu tư thay đổi trong các trường hợp sau đây thì nhà đầu tư không phải lập thủ tục điều chỉnh bổ sung văn bản thỏa thuận địa điểm nhưng 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:

1. Diện tích dự án đầu tư giảm trong khi ranh giới không thay đổi hoặc do ranh giới thu hẹp so với diện tích ranh giới đất đã được thỏa thuận địa điểm.

2. Ranh giới không thay đổi mà diện tích dự án đầu tư tăng không quá 5% với mức tăng tối đa không quá 05ha.

### **Chương VIII**

#### **HIỆU LỰC VÀ GIA HẠN**

##### **Điều 27. Hiệu lực pháp lý của văn bản thỏa thuận địa điểm**

1. Văn bản thỏa thuận địa điểm có hiệu lực là 24 tháng (gồm dự án thỏa thuận lần đầu và dự án thỏa thuận lại) kể từ ngày cấp thẩm quyền ký để nhà đầu tư làm các hồ sơ đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các thủ tục hành chính có liên quan.

2. Trước khi hết thời hạn trên, nếu nhà đầu tư chưa hoàn thành các hồ sơ đầu tư theo quy định, được làm hồ sơ gia hạn.

Trường hợp nhà đầu tư không làm hồ sơ gia hạn, hoặc có làm hồ sơ 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 địa điểm lần đầu hết hiệu lực, nếu nhà đầu tư có nguyện vọng tiếp tục đầu tư thì lập hồ sơ đề nghị thỏa thuận địa điểm lại. Mỗi dự án đầu tư chỉ được xem xét thỏa thuận lại một lần.

### **Điều 28. 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, nhà 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 hồ sơ, thủ tục đầu tư sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bản thỏa thuận địa điểm kèm tài liệu chứng minh.

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

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

Hồ sơ được lập thành 05 bộ, trong đó có ít nhất 01 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 do 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.

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, ban, ngành liên quan.

b) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, UBND cấp huyện và sở, ban, 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 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được ý kiến của UBND cấp huyện và các sở, ban, 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:

a) Trong vòng 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ gia hạn, cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện làm văn bản kèm hồ sơ gửi lấy ý kiến các cơ quan liên quan của cấp huyện. Riêng đối với các dự án trong quá trình xem xét thỏa thuận địa điểm thuộc lĩnh vực UBND cấp huyện lấy ý kiến sở quản lý chuyên ngành thì cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm cấp huyện có văn bản kèm hồ sơ gửi lấy ý kiến sở quản lý chuyên ngành.

b) Trong vòng 20 ngày làm việc, cơ quan chủ trì thoả thuận địa điểm cấp huyện tổng hợp trình Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét quyết định việc gia hạn hoặc không chấp nhận gia hạn thông báo cho nhà đầu tư biết.

### **Điều 29. Quy định về thời gian gia hạn**

1. Thời gian gia hạn đối với dự án thoả thuận địa điểm lần đầu thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND tỉnh là 24 tháng.

Thời gian gia hạn đối với dự án thoả thuận địa điểm lần đầu thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND cấp huyện là 24 tháng đối với dự án có diện tích từ 10ha trở lên và 12 tháng cho các dự án còn lại kể từ thời điểm văn bản thoả thuận địa điểm hết hiệu lực.

2. Thời gian gia hạn đối với dự án được thoả thuận lại thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND tỉnh và Chủ tịch UBND cấp huyện là 12 tháng kể từ thời điểm văn bản thoả thuận địa điểm hết hiệu lực.

3. Ngoài quy định thời gian gia hạn nêu trên, các dự án đầu tư không được gia hạn thêm, trừ các trường hợp sau đây:

a) 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 hồ sơ tài liệu chứng minh cụ thể).

b) 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.

c) Các trường hợp đặc thù có ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh.

### **Điều 30. Trường hợp không phải làm hồ sơ gia hạn**

Dự án đầu tư không phải làm hồ sơ gia hạn nếu đáp ứng một trong các trường hợp sau đây:

1. Dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư tại vị trí thoả thuận địa điểm (đối với các dự án theo quy định thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư); hoặc quyết định cho phép đầu tư (đối với dự án đầu tư khu dân cư, khu đô thị mới đối với nhà đầu tư trong nước); hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất (đối với các dự án theo quy định không thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, quyết định cho phép đầu tư).

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

2. Dự án đầu tư mà trước thời điểm văn bản thoả thuận địa điểm hết hiệu lực, nhà đầu tư đã nộp hồ sơ tại cơ quan thẩm quyền có biên nhận tiếp nhận hồ sơ để xem xét xử lý việc cấp giấy chứng nhận đầu tư (đối với các dự án theo quy định thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư); hồ sơ cho phép đầu tư (đối với dự án đầu tư khu dân cư, khu đô thị mới đối với nhà đầu tư trong nước); hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (đối với

các dự án theo quy định không thuộc đối tượng lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư, quyết định cho phép đầu tư).

Trường hợp này qua thẩm tra xem xét xử lý hồ sơ, nếu dự án đầu tư không được cấp thẩm quyền chấp thuận giải quyết thì dự án đầu tư bị thu hồi chủ trương đầu tư và văn bản thỏa thuận địa điểm hết hiệu lực.

## **Chương IX**

### **QUYỀN HẠN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

#### **Điều 31. 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 và các công tác khác liên quan dự án tại vị trí đất trong thời hạn đã được thỏa thuận.

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

#### **Điều 32. Trách nhiệm của nhà đầu tư**

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

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

a) Lập hồ sơ đầu tư, hồ sơ cấp mới hoặc điều chỉnh bổ sung giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định cho phép đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật liên quan.

b) Lập hồ sơ thuê đất hoặc giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

c) Lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

d) Lập hồ sơ 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 quy định tại Khoản 1 Điều này cho đến khi dự án đầu tư đi vào hoạt động. Báo cáo gửi đến Sở Kế hoạch và Đầu tư, sở quản lý chuyên ngành và UBND cấp huyện liên quan.

3. Sau khi đã có quyết định của cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư, quyết định cho phép 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, thu hồi giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai.

## PHẦN IV

### QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

#### **Điều 33. 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 cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm 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 34. 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 sở, ban, 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 35. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

1. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ban, ngành liên quan trình UBND tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến cơ chế, chính sách, hồ sơ, trình tự thủ tục, trong việc thỏa thuận địa điểm và thủ tục triển khai dự án đầu tư sản xuất kinh doanh 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, thu hồi các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh theo nội dung của Quy định này.

3. Phối hợp các sở, ban, ngành liên quan tổ chức kiểm tra, giám sát việc UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh 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 dự án đầu tư sản xuất kinh doanh sau khi nhà đầu tư đã được cấp thẩm quyền thỏa thuận địa điểm.

5. Định kỳ 06 tháng, năm, tổng hợp báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh tình hình thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh 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 dự án đầu tư sản xuất kinh doanh 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 sản xuất kinh doanh 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.

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh.

### **Điều 36. Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ban, ngành liên quan trong việc tổ chức khảo sát thỏa thuận địa điểm, tham mưu điều chỉnh bổ sung, gia hạn, thu hồi các dự án đầu tư không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh theo nội dung của Quy định này.

2. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND cấp huyện 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 sản xuất kinh doanh theo nội dung của Quy định này.

3. Phối hợp các sở, ban, ngành liên quan tổ chức kiểm tra, giám sát việc UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư không sản xuất kinh doanh theo phân cấp.

4. 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. Thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư của dự án.

5. 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.

6. 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.

7. Định kỳ 06 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 37. Sở Xây dựng**

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND cấp huyện và các sở, ban, 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 Quy định này.

2. Chủ trì hướng dẫn trình tự, thủ tục lập hồ sơ quy hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng công trình, cấp quyết định cho phép đầu tư khu dân cư trong nước 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 06 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 38. Sở Giao thông Vận tải**

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND cấp huyện 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 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 39. Các Sở, ban, ngành liên quan khác**

1. Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và các sở, ban, 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 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 40. Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. UBND cấp huyện xem xét ban hành quy trình thỏa thuận địa điểm tại địa phương để tổ chức thực hiện nhưng phải tuân thủ các nguyên tắc: Đúng

thẩm quyền; phù hợp quy định pháp luật; đúng trình tự ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

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

7. Định kỳ 06 tháng, năm, tổng hợp báo cáo 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.

## **PHẦN V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 41. Xử lý hồ sơ chuyển tiếp**

1. Các hồ sơ thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh đã gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường tiếp tục xử lý hồ sơ trình UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định thỏa thuận địa điểm theo quy định tại Quyết định số 32/2008/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng đất không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các hồ sơ thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư mục đích sản xuất kinh doanh đã gửi đến cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan chủ trì thỏa thuận địa điểm tiếp tục xử lý tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét thỏa thuận địa điểm theo quy định tại Quyết định số 32/2010/QĐ-UBND ngày 26/5/2010 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.

Các hồ sơ dự án công nghiệp nằm ngoài cụm công nghiệp đã được Chủ tịch UBND cấp huyện thỏa thuận địa điểm theo quy định tại 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, đến nay chưa triển khai xây dựng thì không giải quyết gia hạn hoặc thỏa thuận lại.

3. Thời hạn hiệu lực, thời hạn và điều kiện gia hạn các hồ sơ dự án đầu tư đã thỏa thuận địa điểm trước ngày Quy định này có hiệu lực được tính theo Quy định này.

#### **Điều 42. 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 đối với dự án đầu tư nhằm mục đích sản xuất kinh doanh.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và UBND cấp huyện triển khai thực hiện Quy định này đối với dự án đầu tư không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh.

3. Cơ quan, cán bộ, công chức làm công tác thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư hoàn thành tốt nhiệm vụ được xét khen thưởng theo quy định. Cán bộ, công chức có hành vi gây khó khăn, phiền hà đối với nhà đầu tư trong khi giải quyết 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.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh cần phải sửa đổi, bổ sung, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường 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**



**Phan Thị Mỹ Thanh**



**Phụ lục 1**  
**DANH MỤC LĨNH VỰC KHÔNG ĐƯỢC ĐẦU TƯ**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2013 /QĐ-UBND ngày 17 / 4 /2013  
của UBND tỉnh)

1. Nhóm các ngành nghề sản xuất vật liệu xây dựng	
a	Sản xuất xi măng
b	Nghiền Clinker sản xuất xi măng
c	Sản xuất gạch ngói
d	Sản xuất vật liệu xây dựng khác có công suất từ 10.000 tấn sản phẩm/năm
2. Nhóm ngành nghề về năng lượng phóng xạ	
a	Cơ sở sử dụng chất phóng xạ (trừ bệnh viện, phòng khám bệnh)
b	Cơ sở phát sinh chất thải phóng xạ (trừ bệnh viện, phòng khám bệnh)
3. Nhóm ngành nghề khai thác khoáng sản	
a	Cơ sở chế biến khoáng sản rắn
b	Cơ sở khai thác, chế biến khoáng sản rắn có chứa các chất độc hại hoặc có sử dụng hóa chất
4. Nhóm các ngành nghề về xử lý chất thải	
a	Cơ sở tái chế, xử lý chất thải rắn các loại
b	Bãi chôn lấp chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại
c	Bãi chôn lấp chất thải sinh hoạt
d	Nhà máy xử lý rác thải sinh hoạt kết hợp làm phân compost
e	Sơ chế phế liệu
g	Cơ sở thu mua, phân phối phế liệu (kể cả phế liệu nhập khẩu)
5. Nhóm các ngành nghề về cơ khí, luyện kim	
a	Cơ sở luyện kim đen, luyện kim màu
b	Cơ sở cơ khí, chế tạo máy móc, thiết bị
c	Cơ sở mạ, phun phủ và đánh bóng kim loại
d	Cơ sở sản xuất nhôm định hình
e	Cơ sở tái chế, đúc gang
6. Nhóm ngành nghề chế biến gỗ, sản xuất thủy tinh, gốm sứ	
a	Cơ sở chế biến gỗ
b	Cơ sở sản xuất ván ép
c	Cơ sở sản xuất thủy tinh, gốm sứ
d	Cơ sở sản xuất sứ vệ sinh
e	Cơ sở sản xuất gạch men
7. Nhóm các ngành nghề chế biến thực phẩm, nước giải khát	
a	Cơ sở giết mổ gia súc, gia cầm
b	Cơ sở sản xuất đường
c	Cơ sở sản xuất rượu, cồn
d	Cơ sở sản xuất bia, nước giải khát

e	Cơ sở sản xuất dầu ăn, nước chấm
g	Cơ sở sản xuất bánh, kẹo có công suất từ 5.000 tấn sản phẩm/năm trở lên
h	Cơ sở sản xuất nước đá có công suất thiết kế từ 3.000 cây đá/ngày (loại 50kg/cây) hoặc từ 150.000 kg nước đá/ngày trở lên.
8. Nhóm ngành nghề chế biến nông sản	
a	Cơ sở sản xuất thuốc lá
b	Cơ sở chế biến nguyên liệu thuốc lá
c	Cơ sở xay xát, chế biến gạo có công suất từ 20.000 tấn sản phẩm/năm trở lên
d	Cơ sở chế biến tinh bột sắn
e	Cơ sở chế biến hạt điều
g	Cơ sở chế biến cà phê có quy mô 5.000 tấn sản phẩm/năm trở lên đối với phương pháp chế biến ướt, từ 10.000 tấn sản phẩm/năm đối với phương pháp chế biến khô, từ 1.000 tấn sản phẩm/năm trở lên đối với cà phê bột và cà phê hòa tan
9. Nhóm ngành nghề chế biến và chăn nuôi gia súc, gia cầm và thủy sản	
a	Cơ sở chế biến thức ăn gia súc, gia cầm, thức ăn thủy sản
b	Cơ sở chăn nuôi gia súc tập trung
c	Cơ sở chăn nuôi gia cầm tập trung
10. Nhóm ngành nghề sản xuất phân hóa học, thuốc bảo vệ thực vật	
a	Cơ sở sản xuất phân hóa học
b	Cơ sở kho hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật
c	Cơ sở sản xuất thuốc bảo vệ thực vật
d	Cơ sở sang chai, đóng gói thuốc bảo vệ thực vật
e	Cơ sở sản xuất phân hữu cơ, phân vi sinh
11. Nhóm ngành nghề về hóa chất, dược phẩm, mỹ phẩm	
a	Cơ sở sản xuất dược phẩm
b	Cơ sở sản xuất vacxin
c	Cơ sở sản xuất thuốc thú y
d	Cơ sở sản xuất hóa mỹ phẩm
e	Cơ sở sản xuất chất dẻo, các sản phẩm từ chất dẻo
g	Cơ sở sản xuất bao bì nhựa
h	Cơ sở sản xuất sơn, hóa chất cơ bản
i	Cơ sở sản xuất chất tẩy rửa, phụ gia
12. Nhóm ngành nghề sản xuất giấy	
a	Cơ sở sản xuất bột giấy
b	Cơ sở sản xuất giấy từ bột giấy, tái chế
13. Nhóm ngành nghề về dệt nhuộm, may mặc	
a	Cơ sở dệt có nhuộm
b	Cơ sở dệt không có công đoạn nhuộm
c	Cơ sở sản xuất và gia công các sản phẩm may mặc có công đoạn giặt tẩy

d	Cơ sở giặt là công nghiệp có công suất 50.000 sản phẩm/năm trở lên
14. Nhóm ngành nghề khác	
a	Cơ sở chế biến mủ cao su
b	Cơ sở sản xuất tấm lợp cao su
c	Cơ sở chế biến ốc quỳ, pin
d	Cơ sở thuộc da
e	Cơ sở chiết nạp gas
g	Cơ sở sản xuất gây tiếng ồn lớn ảnh hưởng đến người dân xung quanh