

Số: 44 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15,

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 239/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định 19/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

Căn cứ Nghị định 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 329/TTr-STC ngày 10 tháng 9 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định ban hành Quy chế phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2025 và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Điều 5, Điều 6 Quy chế phối hợp thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành kèm theo Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành thuộc tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Bộ Tài chính;
 - Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - Công báo tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN (số lượng: 25 bản).
- <D:\2025a\Đầu tư\QĐ QCPH\>

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



Nguyễn Kim Long



QUY CHẾ

Phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2025/QĐ-UBND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về quy trình và trách nhiệm phối hợp thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; hồ sơ cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (sau đây gọi tắt là dự án), ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được quy định tại Điều 32, Điều 37, Điều 39, Điều 41 Luật Đầu tư; được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15, điểm b khoản 5 Điều 2 Luật số 57/2024/QH15 và điểm a khoản 8, khoản 14 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15, cụ thể:

1. Các dự án thuộc đối tượng lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư, Điều 250 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15, điểm b khoản 5 Điều 2 Luật số 57/2024/QH15 và điểm a khoản 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15) và các dự án chuyển tiếp theo quy định tại Điều 77 Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 17 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15) và các dự án điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 45 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, điểm b, điểm c khoản 14 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

3. Các dự án thuộc thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 39 Luật Đầu tư và các dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 36, Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ), Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các cơ quan quản lý hành chính nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có liên quan đến việc phối hợp thực hiện thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Nguyên tắc phối hợp

1. Sở Tài chính là cơ quan đầu mối thẩm định hồ sơ chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, hồ sơ cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư dự án, chủ trì tổ chức lấy ý kiến góp ý của các cơ quan phối hợp có liên quan tùy theo từng dự án đầu tư cụ thể.

Các cơ quan phối hợp thẩm định có trách nhiệm đảm bảo các nguyên tắc: Tuân thủ quy định của pháp luật; phân định trách nhiệm của từng cơ quan hành chính nhà nước trong việc phối hợp thẩm định theo đúng chức năng, đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mỗi cơ quan theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; đảm bảo tập trung, thống nhất; đảm bảo tính kịp thời, khách quan, hiệu quả trong công tác phối hợp; đảm bảo thông tin trong hoạt động phối hợp.

2. Nội dung ý kiến của các cơ quan phải thể hiện rõ việc thống nhất hay không thống nhất trong phạm vi quy định của (*pháp luật chuyên ngành*) liên quan đến nội dung đề xuất dự án đầu tư của Nhà đầu tư, trường hợp không thống nhất phải nêu rõ lý do cụ thể.

Đối với trường hợp không thống nhất do chỉ phù hợp một phần quy hoạch, đề nghị ý kiến ghi rõ phần diện tích dự án phù hợp quy hoạch và xác định cụ thể trên sơ đồ (*bản vẽ*) đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 4. Hình thức phối hợp

1. Hình thức phối hợp thẩm định dự án đầu tư được thực hiện bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Trong trường hợp cần thiết, Sở Tài chính tổ chức họp hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức họp để lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan phối hợp và ký biên bản trực tiếp tại buổi họp.

Chương II

PHỐI HỢP THẨM ĐỊNH ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Điều 5. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, Điều 33 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, điểm b, điểm c khoản 10 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 2 Điều 8 Nghị định 19/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; khoản 8 Điều 68 Nghị định 115/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường).

Điều 6. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

1. Đối với dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

a) Đối với dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 35 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Đối với dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng Nhà đầu tư có yêu cầu.

Đối với dự án đầu tư được quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 37 Luật Đầu tư thì Sở Tài chính tiến hành cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận Nhà đầu tư đối với dự án mà không phải thực hiện lấy ý kiến thẩm định các đơn vị có liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 35 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng thuộc trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Đầu tư và khoản 1, khoản 2 Điều 36 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi bởi điểm a khoản 12 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

a) Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài chính gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý hành chính nhà nước có liên quan đến nội dung thẩm định quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi bởi điểm b khoản 12 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

b) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến thẩm định về nội dung thuộc phạm vi quản lý hành chính nhà nước của đơn vị mình và gửi ý kiến thẩm định về Sở Tài chính.

c) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài chính rà soát, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị

định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ để xem xét, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Nhà đầu tư, trường hợp từ chối phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho Nhà đầu tư.

Điều 7. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư bằng hình thức tổ chức họp

1. Sở Tài chính tổ chức họp phải gửi trước Giấy mời và gửi nội dung kèm theo hồ sơ dự án và các tài liệu có liên quan (nếu có) đến các cơ quan phối hợp trước khi tổ chức họp để các đơn vị kịp thời nghiên cứu, có ý kiến góp ý tại buổi họp và ký biên bản trực tiếp.

2. Các đơn vị cử nhân sự tham gia cuộc họp phải có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ có liên quan đến nội dung quản lý hành chính nhà nước của cơ quan, đơn vị mình và ý kiến của người dự họp được xem là ý kiến chính thức của cơ quan, đơn vị đó.

Trong trường hợp tại buổi họp có phát sinh những nội dung mới do các cơ quan khác cung cấp mà người được cử dự họp không quyết định được thì trong thời hạn 03 ngày làm việc sau ngày họp, Thủ trưởng đơn vị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phải có ý kiến chính thức bằng văn bản gửi Sở Tài chính (*sau thời gian 03 ngày trường hợp không nhận được ý kiến của Thủ trưởng đơn vị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thì xem như đơn vị có ý kiến thống nhất*).

3. Tất cả các buổi họp phải được lập biên bản cuộc họp hoặc báo cáo kết quả buổi họp thay biên bản họp, trong đó ghi lại đầy đủ ý kiến của người tham dự họp và biên bản được gửi đến các cơ quan, đơn vị sau buổi họp. Biên bản họp là một trong các thành phần hồ sơ để cơ quan đầu mối thẩm định tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc để Sở Tài chính làm cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại Điều 5 hoặc khoản 2 Điều 6 của Quy chế này và quy định của Luật Đầu tư, Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 8. Nội dung và trách nhiệm phối hợp thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Các cơ quan tham gia thẩm định dự án đầu tư (*quy định tại Điều 5 Quy chế*) xem xét hồ sơ dự án đầu tư và có ý kiến thẩm định hồ sơ dự án, với các nội dung sau đây:

1. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc tổ chức thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy

chúng nhận đăng ký đầu tư theo nội dung của Quy chế này (và chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ).

b) Đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư.

c) Đối với đất, nhà, công trình và tài sản khác gắn liền với đất thuộc phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất hoặc Luật Đất đai thì phải thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo đúng quy định pháp luật chuyên ngành về của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và quy định có liên quan.

d) Thẩm định về thành phần hồ sơ, việc đáp ứng các điều kiện đầu tư kinh doanh đối với Nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) theo quy định tại Luật Đầu tư (đối với các dự án thuộc đối tượng chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Luật Đầu tư) và các văn bản hướng dẫn có liên quan; đánh giá hiệu quả kinh tế đối với dự án (trường hợp cần thiết); tổng hợp ý kiến thẩm định của các Sở, ngành về các nội dung có liên quan và lập báo cáo thẩm định, dự thảo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

đ) Đối với những ngành, phân ngành dịch vụ chưa cam kết hoặc không được quy định tại Biểu cam kết của Việt Nam trong WTO và điều ước Quốc tế về đầu tư mà pháp luật Việt Nam chưa có quy định về điều kiện đầu tư đối với Nhà đầu tư nước ngoài, Sở Tài chính chuyển hồ sơ lấy ý kiến Bộ Tài chính và Bộ quản lý chuyên ngành để xem xét, quyết định.

2. Sở Xây dựng

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch xây dựng, quy định chuyên ngành khác liên quan đến thẩm quyền quản lý hành chính nhà nước của Sở Xây dựng.

Trường hợp chưa phù hợp quy hoạch hoặc chỉ phù hợp một phần quy hoạch thì đề nghị có rà soát cụ thể diện tích đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng loại quy hoạch của từng phần diện tích trong khu vực dự án.

b) Đánh giá sự phù hợp và mức độ ảnh hưởng của dự án đầu tư đến Quy hoạch hệ thống giao thông cấp trên và hệ thống giao thông theo phân cấp quản lý đúng quy định.

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở: Thẩm định các nội dung liên quan đến lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước chuyên ngành quy định tại khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 8 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 1 Điều 8 Nghị định 19/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt và khoản 5 Điều 68 Nghị định

115/2024/NĐ-CP của Chính phủ và quy định của pháp luật chuyên ngành về nhà ở, kinh doanh bất động sản).

d) Trường hợp dự án Khu dân cư thương mại thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư. Trên cơ sở quy mô đầu tư dự án của từng dự án cụ thể, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiền thuê đất, tiền sử dụng đất) làm cơ sở để Sở Tài chính đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư đối với dự án thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

đ) Ý kiến về các quy hoạch, quy định chuyên ngành khác liên quan đến thẩm quyền quản lý hành chính nhà nước của Sở Xây dựng.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trường hợp chưa phù hợp hoặc phù hợp một phần quy hoạch sử dụng đất thì đề nghị làm rõ phần diện tích đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng phần diện tích cụ thể của dự án.

b) Xác định dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hay không; việc Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai.

c) Đánh giá nhu cầu sử dụng đất của từng dự án.

d) Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

đ) Đối với các trường hợp doanh nghiệp nhà nước sau khi cổ phần hóa sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư sử dụng đất đã được cho thuê đất trả tiền hàng năm, các dự án thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất có thời hạn; xác định cụ thể diện tích, thời gian thuê đất, thời hạn hợp đồng thuê đất của các tổ chức có hợp đồng thuê đất với nhà nước.

e) Nhà đầu tư khác đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi khu đất đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo thẩm quyền.

g) Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đối với dự án.

h) Đối với các dự án khoáng sản, Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, có ý kiến thẩm định về điều kiện thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư không qua đấu giá quyền khai thác khoáng sản.

4. Sở Khoa học và Công nghệ

a) Thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

b) Có ý kiến khác đối với lĩnh vực, phạm vi chuyên ngành liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở (nếu có).

5. Sở Tư pháp

Phối hợp rà soát, xác định cơ sở pháp lý của việc thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án theo chức năng quản lý hành chính nhà nước chuyên ngành.

Trường hợp việc áp dụng quy định pháp luật chuyên ngành giữa các ngành chưa có sự thống nhất thì Sở Tư pháp phối hợp, xem xét, có ý kiến.

6. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh

a) Có ý kiến đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch bố trí xây dựng các công trình quốc phòng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định (*theo bản đồ xác định các khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng của Bộ Quốc phòng phê duyệt*).

b) Đánh giá sự cần thiết phải xin ý kiến Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Tư lệnh Quân khu 7 để có kết luận về mặt quốc phòng đối với dự án (nếu có).

7. Công an tỉnh

a) Đánh giá những tác động, ảnh hưởng của dự án đối với an ninh, trật tự, an toàn xã hội.

b) Có ý kiến về quy hoạch an ninh, phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tại địa điểm dự án (*thực hiện theo các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

c) Rà soát các nội dung liên quan đến vấn đề an ninh của các Nhà đầu tư.

8. Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã)

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch cấp xã, quy hoạch đô thị, (nếu có); định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã, phường trong giai đoạn tới; sự phù hợp về vị trí, địa điểm, quy mô của dự án với quy hoạch phát triển nông nghiệp trên địa bàn cấp xã.

Trường hợp, dự án chưa phù hợp hoặc chỉ phù hợp một phần đề nghị làm rõ phần diện tích cụ thể đã phù hợp, chưa phù hợp đối với từng phần trong khu vực dự án.

b) Đánh giá tác động, hiệu quả xã hội của dự án dự kiến mang lại cho địa phương, người dân khu vực xung quanh dự án so với các mục tiêu khác.

c) Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của địa phương: Đánh giá tính khả thi của phương án chuyển mục đích sử dụng đất của

dự án đảm bảo nguyên tắc hiệu quả sử dụng đất, có xem xét đến việc ưu tiên phát triển, khai thác vị trí lợi thế của khu đất so với khu vực xung quanh để đề xuất quy mô dự án phù hợp và hiệu quả kinh tế - xã hội, như: Phát triển các Khu đô thị, công nghiệp; thương mại, dịch vụ; công nghiệp, kinh tế (nếu có).

d) Xác định hiện trạng khu đất dự án: Vật kiến trúc, công trình trên đất, địa hình khu đất; đánh giá hiện trạng sử dụng đất (*theo từng loại đất*) và nguồn gốc đất trong phạm vi dự án; khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư.

đ) Rà soát căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và sự phù hợp của các khoản mục chi phí đầu tư do Nhà đầu tư xác định trong hồ sơ dự án đầu tư.

e) Đánh giá khả năng bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật về đất đai; xác định sơ bộ số hộ, số nhân khẩu, số lao động nằm trong khu vực triển khai dự án. Trong đó, xác định sơ bộ số hộ dân phải di dời giải tỏa trắng, phương án hỗ trợ người bị thu hồi đất, phương án giải quyết việc làm và ổn định cuộc sống cho các đối tượng có đất bị thu hồi trong khu vực dự án. Khả năng bồi thường giải phóng mặt bằng và phương án tái định cư, xác định vị trí đầu tư khu tái định cư, nguồn vốn đầu tư khu tái định cư (nếu có).

g) Đánh giá mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội địa phương (*cung cấp điện; cấp, thoát nước và kết nối giao thông, môi trường*). Trong đó, xác định tác động của việc kết nối giao thông của dự án với hệ thống giao thông chung của khu vực, mức độ ảnh hưởng của từng tuyến đường lân cận hoặc tuyến đường dự kiến mở theo quy hoạch do địa phương quản lý (*nếu rõ phần diện tích của ranh dự án trong lộ giới đường quy hoạch*).

h) Đối với nội dung liên quan đến việc bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội trong các dự án Khu dân cư, Khu đô thị thì có ý kiến đề xuất cụ thể báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (nếu có).

i) Đối với dự án Khu dân cư thương mại thực hiện lựa chọn Nhà đầu tư theo điểm b khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư: Lập phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

k) Rà soát, lập danh sách thông kê quỹ đất thuộc diện đất do nhà nước giao đất để quản lý theo quy định của Luật Đất đai; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

l) Nhà đầu tư khác đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi

khu đất đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã.

m) Đánh giá căn cứ pháp lý về quyền sử dụng đất đối với khu vực dự án của Nhà đầu tư và có ý kiến cụ thể sơ đồ vị trí đề xuất dự án.

9. Các sở chuyên ngành và các đơn vị khác có liên quan

Trường hợp cần thiết, Sở Tài chính tiếp nhận hồ sơ gửi lấy ý kiến Sở, ngành, đơn vị liên quan để đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư các quy hoạch, quy định chuyên ngành khác liên quan đến thẩm quyền quản lý hành chính nhà nước của ngành, đơn vị mình.

10. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh

Trên cơ sở báo cáo thẩm định của Sở Tài chính, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát hồ sơ, nội dung, thể thức và tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh lấy ý kiến của các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc các văn bản liên quan theo nội dung và thời hạn của Quy chế này.

11. Sở Nội vụ

Theo dõi công tác thi đua khen thưởng và đánh giá công vụ đối với quá trình phối hợp, thẩm định của các Sở, ngành và địa phương.

Chương III

PHỐI HỢP THẨM ĐỊNH ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, ĐIỀU CHỈNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Điều 9. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 45 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được bổ sung bởi điểm c khoản 14 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

Điều 10. Lấy ý kiến thẩm định đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

1. Đối với dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (đồng thời đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định 31/2021/NĐ-CP

của Chính phủ và các quy định có liên quan để xem xét, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Nhà đầu tư.

Điều 11. Nội dung phối hợp thẩm định đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư bằng hình thức tổ chức họp

1. Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, Điều 7 của Quy chế này.

2. Nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư; Điều 45, Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung bởi điểm c khoản 14, khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ*), Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 12. Nội dung và trách nhiệm phối hợp thẩm định đề nghị điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Các cơ quan tham gia thẩm định điều chỉnh dự án đầu tư xem xét hồ sơ dự án đầu tư và có ý kiến thẩm định hồ sơ dự án, với các nội dung sau đây:

1. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc tổ chức thẩm định đề nghị điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo nội dung của Quy chế này (*và chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ*).

b) Đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư (*đối với dự án có điều chỉnh tổng vốn đầu tư thực hiện dự án*).

c) Thẩm định về thành phần hồ sơ, việc đáp ứng các điều kiện điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh đối với Nhà đầu tư nước ngoài (*nếu có*) theo quy định tại Luật Đầu tư (*đối với các dự án thuộc đối tượng điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Luật Đầu tư*) và các văn bản hướng dẫn có liên quan; tổng hợp ý kiến thẩm định của các Sở, ngành về các nội dung có liên quan và lập báo cáo thẩm định, dự thảo quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định hoặc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Các Sở, ngành, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã

Trên cơ sở nội dung hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 45 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính

phủ (được bổ sung bởi điểm a, điểm b, điểm c khoản 14 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ); điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ (được bổ sung bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ) và các trường hợp điều chỉnh khác theo quy định tại Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55 các Sở, ngành và đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ nội dung đề nghị điều chỉnh dự án của Nhà đầu tư và quy định chuyên ngành thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý hành chính nhà nước của đơn vị mình để rà soát, có ý kiến thẩm định cụ thể đối với từng dự án, từng trường hợp điều chỉnh cụ thể đối với nội dung Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định chuyên ngành và quy định có liên quan.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, ngành và địa phương

1. Các Sở, ngành và địa phương thực hiện công tác quản lý hành chính 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.

2. Ngoài trách nhiệm cụ thể được quy định trong quy chế này. Các Sở, ngành và địa phương phải căn cứ các quy định chuyên ngành của ngành, đơn vị, địa phương mình để thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.

3. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm triển khai thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả quy chế này.

Điều 14. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện, nếu có những vấn đề phát sinh cần phải sửa đổi, bổ sung, Sở Tài chính có trách nhiệm trao đổi với các Sở, ngành và địa phương liên quan, tổng hợp đề xuất cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.