|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN  THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập** - **Tự do** - **Hạnh phúc** |
| Số: /2025/QĐ-UBND | Hà Nội, ngày tháng năm 2025 |

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh

có sử dụng đất của thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế gia trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định các dự án quan trọng Quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành 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 và các văn bản hướng dẫn thực hiện;*

*Căn cứ Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu;*

*Căn cứ Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;*

*Căn cứ Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về thu hút nhà đầu tư chiến lược (thực hiện khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Thủ đô);*

*Căn cứ Nghị quyết số 31/2025/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định chi tiết trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư đối với các dự án quy định tại Điều 37 Luật Thủ đô (thực hiện khoản 6 Điều 37 Luật Thủ đô);*

*Căn cứ Quyết định số 08/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 2 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành quy định về phân công, tổ chức giám sát, đánh giá chương trình, dự án đầu tư của thành phố Hà Nội;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng năm 2025 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội.*

## QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ký; Thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; Thủ trưởng các cơ quan và đơn vị, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| *Nơi nhận:*  - Như Điều 3;  - Thủ tướng Chính phủ;  - Thường trực Thành uỷ; (để b/c)  - TT HĐND Thành phố;  - Chủ tịch UBND thành phố;  - PCT TT UBND Thành phố;  - Các PCT UBND Thành phố;  - Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ: TC, XD, NN&MT, TP;  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL Bộ Tư pháp;  - Website Chính phủ;  - Toà án, Viện Kiểm sát, MTTQ TP;  - Đài PT&THHN, Báo KTĐT (để đưa tin);  - Trung tâm công báo;  - VPUB: CVP, PCVP, các Phòng chuyên môn;  - Lưu VT. | TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  CHỦ TỊCH  Trần Sỹ Thanh |

|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN  THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập** -**Tự do**-**Hạnh phúc** |

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất

của thành phố Hà Nội

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025*

*của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Những nội dung không có trong Quy định này được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Các nội dung quản lý dự án đầu tư kinh doanh thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý về phát triển cụm công nghiệp; thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp; chính sách ưu đãi, hỗ trợ phát triển cụm công nghiệp và quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

2. Đối tượng áp dụng: Cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quản lý, đầu tư kinh doanh có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 2. Nguyên tắc quản lý đối với các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất**

1. Dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định pháp luật liên quan khác về quy hoạch.

2. Dự án đầu tư được quản lý theo kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội theo từng thời kỳ, kế hoạch phát triển ngành, tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và pháp luật liên quan; đảm bảo an ninh, an toàn, trật tự xã hội và bảo vệ môi trường.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý theo thẩm quyền đối với các nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và quản lý quá trình thực hiện, vận hành khai thác dự án theo quy định của pháp luật.

4. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân cấp xã và các ngành có liên quan thực hiện quản lý nhà nước đối với các dự án theo chức năng nhiệm vụ, quy định pháp luật liên quan và nội dung của Quy định này.

**Điều 3. Đăng tải, cung cấp, hướng dẫn thông tin, thủ tục hành chính**

1. Thông tin về các quy định liên quan đến đầu tư xây dựng, các cơ chế, chính sách về đầu tư của thành phố Hà Nội được cập nhật đăng tải trên Cổng thông tin điện tử thành phố Hà Nội, Trang thông tin điện tử của các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân các phường, xã.

2. Các cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm công khai thủ tục hành chính, niêm yết tại trụ sở làm việc; hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục hành chính thuộc chức năng, nhiệm vụ theo quy định và phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể như sau:

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn, cung cấp thông tin quy hoạch tại các khu đất theo yêu cầu của các cơ quan, tổ chức; hướng dẫn và giải quyết các thủ tục thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh nhiệm vụ lập quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết; Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.

b) Sở Tài chính hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục về chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư; cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các thủ tục đầu tư khác theo quy định pháp luật.

c) Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực đất đai, môi trường, đê điều, thủy lợi, nông nghiệp; thẩm định dự án, thẩm định thiết kế đối với dự án, công trình thuộc ngành, lĩnh vực được giao quản lý.

d) Sở Xây dựng hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản, hạ tầng kỹ thuật đô thị, giao thông; thẩm định dự án, thẩm định thiết kế đối với dự án, công trình thuộc ngành, lĩnh vực được giao quản lý; cấp phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng.

đ) Sở Công thương hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực công nghiệp, thương mại; thẩm định dự án, thẩm định thiết kế đối với dự án, công trình thuộc ngành, lĩnh vực được giao quản lý.

e) Sở Khoa học và Công nghệ hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục về thẩm định công nghệ của dự án đầu tư; Chủ trì thẩm định về công nghệ theo quy định của Chính phủ đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc dự án đầu tư xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ.

g) Sở Văn hóa và Thể thao hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục về thẩm định yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

h) Công an thành phố Hà Nội hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục về thẩm duyệt thiết kế của công trình, hạng mục công trình phòng cháy chữa cháy; nghiệm thu công trình đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

i) Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội hướng dẫn, cung cấp thông tin và giải quyết các thủ tục về chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư và các thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất.

k) Ủy ban nhân dân các phường, xã hướng dẫn, cung cấp thông tin quy hoạch tại các khu đất theo yêu cầu của các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc địa giới hành chính do mình quản lý và giải quyết các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các nội dung khác theo phân cấp, ủy quyền.

3. Việc tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục liên quan đến hoạt động đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 6[[1]](#footnote-1) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

**Điều 4. Danh mục dự án thu hút đầu tư**

Hàng năm, các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các phường, xã xây dựng danh mục dự án thu hút đầu tư phù hợp với quy định, quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực, gửi Sở Tài chính tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và thực hiện công bố theo quy định tại các Điều 88, 98 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

**Chương II**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5. Trình tự tổng quát triển khai dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất**

1. Chuẩn bị, lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư/Chuẩn bị, lập hồ sơ đề xuất dự án.

2. Thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư/Tổng hợp, phê duyệt thông tin dự án.

3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

4. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

5. Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

6. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Xác định nghĩa vụ tài chính của dự án và Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

7. Cấp giấy phép xây dựng (nếu có) và triển khai hoạt động đầu tư xây dựng.

8. Nghiệm thu, hoàn thành và đưa công trình, dự án vào vận hành, khai thác sử dụng.

**Điều 6. Lập và trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư**

1. Căn cứ quy hoạch, chương trình, kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định, tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định, danh mục ngành, nghề ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược của Thủ đô được Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định, cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân các phường, xã thực hiện các nội dung sau:

a) Thực hiện các công việc chuẩn bị cần thiết để đảm bảo các nội dung, điều kiện của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, đảm bảo các điều kiện để phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư. Các cơ quan quản lý nhà nước và đơn vị liên quan có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan theo yêu cầu để phục vụ cho việc lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

b) Thực hiện lập, trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

2. Nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư, thực hiện liên hệ và yêu cầu các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan cung cấp thông tin và hướng dẫn thực hiện thủ tục (nếu cần thiết); Nhà đầu tư được sử dụng các thông tin được cung cấp để lập, trình hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định.

3. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, văn bản đề nghị thực hiện dự án và Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư phải đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 33[[2]](#footnote-2) Luật Đầu tư, Điều 31[[3]](#footnote-3) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, quy định pháp luật chuyên ngành và các quy định pháp luật khác có liên quan, trong đó phải đề xuất rõ hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các căn cứ, lý do đề nghị áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư và việc đảm bảo các điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

4. Sở Tài chính là cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo thủ tục liên thông giải quyết hồ sơ hành chính đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế; dự án đầu tư được thực hiện đồng thời ở cả trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao và khu kinh tế. Hồ sơ nộp tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công Thành phố; số lượng hồ sơ tiếp nhận gồm 01 bộ hồ sơ bản giấy và bản điện tử. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 36[[4]](#footnote-4) Luật Đầu tư, Điều 33[[5]](#footnote-5) Nghị định số 31/2021/NĐ-NĐ ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

5. Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội là cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo thủ tục liên thông giải quyết hồ sơ hành chính đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất. Hồ sơ nộp tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công Thành phố; số lượng hồ sơ tiếp nhận gồm 01 bộ hồ sơ bản giấy và bản điện tử. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 364 Luật Đầu tư, Điều 335 Nghị định số 31/2021/NĐ-NĐ ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và các quy định pháp luật liên quan.

**Điều 7. Thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư**

1. Trong vòng 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Điều 6 của Quy định này, Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội tổ chức lấy ý kiến thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Điều 364 Luật Đầu tư, Điều 335 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và quy định pháp luật liên quan.

2. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội, cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm có ý kiến thẩm định về các nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình, gửi Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội. Văn bản tham gia ý kiến thẩm định phải đảm bảo đầy đủ, rõ ràng về nội dung và phải đảm bảo thời hạn tham gia ý kiến thẩm định theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, các nội dung theo quy định pháp luật liên quan và theo quy chế liên thông giải quyết thủ tục hành chính, theo phân công trách nhiệm thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Phụ lục 1 kèm theo Quy định này. Cơ quan chủ trì thẩm định chủ động xác định nội dung cần xin ý kiến các đơn vị liên quan được quy định tại Phụ lục 1 đối với từng dự án đảm bảo phù hợp quy định, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính và thực tiễn của dự án.

3. Trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội lập báo cáo thẩm định gồm các nội dung theo quy định tại khoản 7 hoặc khoản 8 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư theo thẩm quyền quy định tại Điều 32[[6]](#footnote-6) Luật Đầu tư hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án gồm những nội dung quy định tại khoản 7 Điều 32[[7]](#footnote-7) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

5. Trình tự, thủ tục tổng quát về chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được tổng hợp tại Phụ lục 2 Quy định này.

6. Đối với các dự án quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Thủ đô, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 31/2025/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chi tiết trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư đối với các dự án quy định tại Điều 37 Luật Thủ đô (thực hiện khoản 6 Điều 37 Luật Thủ đô).

**Điều 8. Lập, trình và phê duyệt thông tin dự án**

1. Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện

a) Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân các phường, xã, cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4[[8]](#footnote-8) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

b) Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản này phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 48 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ và quy hoạch, kế hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình.

d) Trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày có văn bản lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản này tổng hợp ý kiến các cơ quan liên quan, lập báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

đ) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt thông tin dự án. Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu.

2. Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài dự án đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này và công bố trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 1 Điều 11[[9]](#footnote-9) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định nhà đầu tư không được đề xuất thực hiện dự án. Nội dung hồ sơ đề xuất, trình tự, thủ tục lập hồ sơ đề xuất dự án, phê duyệt thông tin dự án thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu và các nội dung quy định tương ứng tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ. Nhà đầu tư chịu mọi chi phí lập hồ sơ đề xuất dự án;

b) Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đề xuất dự án bản giấy và bản điện tử tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công Thành phố. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề xuất dự án, Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp Thành phố giao một cơ quan chuyên môn tổng hợp, xem xét hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư.

c) Cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản này phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 48 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ và quy hoạch, kế hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

d) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày được giao nhiệm vụ, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản này gửi hồ sơ lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan về nội dung thuộc phạm vi quản lý của cơ quan đó.

đ) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quy định tại tại điểm b khoản này, cơ quan được lấy ý kiến có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình.

e) Trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày được giao nhiệm vụ, cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản này tổng hợp ý kiến các cơ quan liên quan, lập báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

g) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt thông tin dự án. Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu.

3. Trình tự, thủ tục tổng quát về phê duyệt thông tin dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được tổng hợp tại Phụ lục 3 Quy định này.

**Điều 9. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Trên cơ sở Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, trình tự triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Trên cơ sở thửa đất, quỹ đất được đưa ra đấu giá đáp ứng điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mục đích sử dụng đất của dự án được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trình tự triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật liên quan và phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, của Thủ tướng Chính phủ trong văn bản chấp thuận chủ trương giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố giao đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Trường hợp đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc có nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án sau khi tổ chức đấu giá 02 lần mà không có người tham gia theo quy định của Luật Đất đai, cơ quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xem xét việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản 3 Điều 29[[10]](#footnote-10) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và có văn bản thông báo cho Sở Tài chính và nhà đầu tư để thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 30[[11]](#footnote-11) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai hoặc không có người tham gia, thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.

**Điều 10. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu**

1. Thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Điều 48 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

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

a) Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất

Sở Tài chính đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

b) Lập, phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

Sở Tài chính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Sở Tài chính đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

c) Quy trình, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các mục từ Mục 2 đến Mục 7 Chương II hoặc Chương III của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ[[12]](#footnote-12).

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

a) Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất

a1) Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Quy định này

Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của Quy định này thực hiện đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

a2) Đối với dự án do nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này.

Cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 của Quy định này thực hiện đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

b) Lập, phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư

b1) Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Quy định này

Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 của Quy định này lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất.

b2) Đối với dự án do nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này.

Cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 của Quy định này lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ; trình Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất.

c) Quy trình, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các mục từ Mục 2 đến Mục 7 Chương II hoặc Chương III của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ12.

4. Đối với các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân phường, xã làm bên mời quan tâm. Cơ quan được giao làm bên mời quan tâm thực hiện thủ tục lập hồ sơ mời quan tâm, trình Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt hồ sơ mời quan tâm; thông báo mời quan tâm; tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; trình Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt kết quả mời quan tâm và công khai kết quả mời quan tâm trước khi thực hiện bước chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Trình tự, thủ tục lập hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, trình phê duyệt kết quả mời quan tâm và công khai kết quả mời quan tâm thực hiện theo quy định tại các Điều 38, 39[[13]](#footnote-13), 40, 41[[14]](#footnote-14), 42, 43 của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư. Quy trình, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các mục từ Mục 2 đến Mục 7 Chương II hoặc Chương III của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ12.

Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Bên mời quan tâm có trách nhiệm xem xét việc đáp ứng các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 2910 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và có văn bản thông báo cho Sở Tài chính và nhà đầu tư để thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 3011 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

Trường hợp không có nhà đầu tư quan tâm hoặc không có nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm, bên mời quan tâm thực hiện kết thúc thủ tục mời quan tâm.

5. Bên mời thầu, Bên mời quan tâm

a) Đối với dự án triển khai trên 01 địa bàn phường, xã: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có dự án làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

b) Đối với dự án triển khai trên 02 địa bàn phường, xã: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân phường, xã nơi dự án có phần diện tích sử dụng đất lớn hơn làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

c) Đối với dự án phức tạp, dự án triển khai trên 03 địa bàn phường, xã trở lên hoặc Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có dự án/nơi dự án có phần diện tích sử dụng đất lớn hơn không đáp ứng điều kiện năng lực làm bên mời thầu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao các Sở quản lý chuyên ngành, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

d) Bên mời thầu đồng thời là bên mời quan tâm đối với dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Trách nhiệm của bên mời thầu, bên mời quan tâm thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

6. Đối với trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, của Thủ tướng Chính phủ trong văn bản chấp thuận chủ trương giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Sở Tài chính đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố giao đơn vị thực hiện đấu thầu theo quy định.

**Điều 11. Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt**

1. Việc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh quy định tại Điều 34a[[15]](#footnote-15) Luật Đấu thầu và Điều 44a[[16]](#footnote-16) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

2. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo quy định tại Điều 44b[[17]](#footnote-17) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

**Điều 12. Chỉ định nhà đầu tư**

1. Chỉ định nhà đầu tư được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh quy định tại khoản 2a[[18]](#footnote-18) Điều 34 Luật Đấu thầu và Điều 44c[[19]](#footnote-19) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

2. Quy trình chỉ định nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 44d[[20]](#footnote-20) Nghị định Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

**Điều 13. Lựa chọn nhà đầu tư chiến lược**

1. Danh mục ngành, nghề ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược của Thủ đô quy định tại khoản 1 Điều 42 Luật Thủ đô và Điều 2 Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về thu hút nhà đầu tư chiến lược (thực hiện khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Thủ đô).

2. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư chiến lược thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 42 Luật Thủ đô.

**Điều 14. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại khoản 4[[21]](#footnote-21) Điều 29 Luật Đầu tư, khoản 5[[22]](#footnote-22) Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

Các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 332 Luật Đầu tư, khoản 8 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

2. Đối với các dự án đầu tư thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để đề xuất thực hiện dự án, thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Điều 5 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Việc phân công trách nhiệm thẩm định và trình tự, thủ tục tổng quát về chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được tổng hợp tại mục II Phụ lục 1 và Phụ lục 4 Quy định này.

**Điều 15. Chấp thuận nhà đầu tư**

1. Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án thực hiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3[[23]](#footnote-23) Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 3[[24]](#footnote-24) Điều 29 Nghị định số 31/2024/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và Điều 42 Luật Thủ đô.

Các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 3011 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

2. Việc phân công trách nhiệm thẩm định và trình tự, thủ tục tổng quát về chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố được tổng hợp tại mục III Phụ lục 1 và Phụ lục 5 Quy định này.

**Điều 16. Điều chỉnh dự án đầu tư**

Việc điều chỉnh dự án, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư, các điều từ Điều 43 đến Điều 55 Mục 4 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ[[25]](#footnote-25).

**Điều 17. Triển khai thực hiện dự án**

1. Nhà đầu tư triển khai các thủ tục về quy hoạch, bảo vệ môi trường, đất đai, xây dựng và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật; triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Mục 4[[26]](#footnote-26) Chương IV Luật Đầu tư và các quy định pháp luật liên quan.

2. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đảm bảo thực hiện dự án, thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư đúng quy định Luật Đầu tư, Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, Thông tư số 03/2021/TT-BKH ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Quyết định số 08/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 2 năm 2022 của UBND Thành phố ban hành quy định về phân công, tổ chức giám sát, đánh giá chương trình, dự án đầu tư của thành phố Hà Nội; thực hiện chế độ báo cáo theo đúng quy định của pháp luật.

**Chương III**

## TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 18. Quy định chuyển tiếp**

Việc xử lý chuyển tiếp thực hiện theo quy định tại Điều 77[[27]](#footnote-27) Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Thủ đô, Luật Nhà ở, các Điều từ Điều 114 đến Điều 130, Mục 2, Chương IX Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ[[28]](#footnote-28) và quy định pháp luật liên quan.

**Điều 19. Điều khoản thi hành**

1. Các Sở, Ban, Ngành, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và các nội dung được quy định tại Quy định này.

2. Các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố thường xuyên rà soát, nắm bắt các tồn tại, khó khăn vướng mắc thuộc lĩnh vực chuyên ngành, phạm vi quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và chủ động báo cáo, làm việc với các Bộ chuyên ngành để được hướng dẫn, xử lý giải quyết.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản có quy định khác nội dung quy định này, thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các Sở, Ban, Ngành thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, xã và các nhà đầu tư dự án phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

**PHỤ LỤC 1**

Phân công trách nhiệm thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư

và chấp thuận nhà đầu tư

*(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày ... tháng .... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

*-----------------------*

| TT | Nội dung thẩm định | Cơ quan  thực hiện | Yêu cầu thẩm định, đánh giá |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I | Các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư | | |
| 1 | Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có liên quan đến mục tiêu hoạt động và nội dung đề xuất dự án đầu tư.  Đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của các quy hoạch này. | Các Sở, ngành liên quan | Phù hợp hay không phù hợp |
| 2 | Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch đô thị có liên quan đến mục tiêu hoạt động và nội dung đề xuất dự án đầu tư  Đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của các quy hoạch này.  Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung. | Sở Quy hoạch - Kiến trúc; hoặc Ủy ban nhân dân phường, xã theo phân cấp | Phù hợp hay không phù hợp |
| 3 | Đánh giá nhu cầu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu, quy mô, địa điểm, yêu cầu hoạt động của dự án. | Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở chuyên ngành | Phù hợp hay không phù hợp |
| 4 | Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư. | Sở Tài chính; Sở chuyên ngành; Ủy ban nhân dân phường, xã liên quan | Có hiệu quả hay không có hiệu quả |
| 5 | Đánh giá sơ bộ về tác động môi trường (nếu có) theo quy định của phát luật về bảo vệ môi trường | Sở Nông nghiệp và Môi trường | Đạt hay không đạt |
| 6 | Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có) | Thuế thành phố Hà Nội; Các Sở, ngành liên quan | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 7 | Đánh giá về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định hoặc lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ | Sở Khoa học và Công nghệ | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 8 | Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. | Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| 9 | Các nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại khoản 5, khoản 6 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ: |  |  |
| a | Tên dự án; tên khu vực trong dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về nhà ở. | Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| b | Mục tiêu đầu tư của dự án, địa điểm, quy mô dự án, diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án. | Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| c | Sự phù hợp của các nội dung đề xuất về nhà ở với nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bao gồm: sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp xã nơi có dự án; sơ bộ diện tích sàn xây dựng các loại nhà ở của dự án (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) với các dự án nhà ở khác được thực hiện tại cùng khu vực và trong cùng giai đoạn của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bảo đảm không vượt quá các chỉ tiêu nêu trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; đối với các loại dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở thì có đánh giá sự phù hợp với chỉ tiêu về dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án của chương trình phát triển nhà ở;  Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng giữa 2 kỳ kế hoạch phát triển nhà ở nhưng trong cùng kỳ của chương trình phát triển nhà ở thì phải nêu sơ bộ diện tích nhà ở dự kiến hoàn thành theo các giai đoạn của 2 kỳ kế hoạch. | Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| d | Đánh giá sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án, bao gồm cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở (nếu có); | Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| đ | Việc phân chia dự án thành phần (nếu có), trách nhiệm và tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án. | Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| e | Xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh hoặc không thuộc khu vực này | Bộ Quốc phòng; Bộ Công an | Thuộc hay không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh |
| 10 | Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa. | Sở Văn hóa và Thể thao | Phù hợp hay không phù hợp |
| 11 | Căn cứ pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư và Điều 29[[29]](#footnote-29) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. | Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tài chính; Các Sở, ngành liên quan | Phù hợp hay không phù hợp |
| 12 | Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng. | Sở Xây dựng | Phù hợp hay không phù hợp |
| 13 | Đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài thực hiện tại thực hiện tại đảo, xã, phường, thị trấn biên giới và xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh: Đáp ứng các điều kiện bảo đảm quốc phòng, an ninh. | Bộ chỉ huy quân sự Thành phố; Công an Thành phố | Đáp ứng hay không đáp ứng các điều kiện bảo đảm quốc phòng, an ninh. |
| 14 | Nội dung thẩm định theo quy định chuyên ngành liên quan khác | Sở, ngành liên quan | Phù hợp hay không phù hợp |
| II | Các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (ngoài các nội dung thẩm định quy định tại mục I Phụ lục 1) | | |
| 1 | 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 | Sở Nông nghiệp và Môi trường | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 2 | Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) | Sở Tài chính; Sở chuyên ngành | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3 | Căn cứ pháp lý, điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 2929 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. | Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Ngành liên quan | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 4 | - Đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản);  - Nội dung thẩm định chủ trương về nhà ở của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại Khoản 5 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ (Tên chủ đầu tư trong trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án). | Sở Xây dựng | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 5 | Các điều kiện khác đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan. |  |  |
| 5.1 | Đánh giá về điều kiện đối với người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 Luật Đất đai |  |  |
| a | Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư. | Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội | Đảm bảo hay không đảm bảo |
| b | Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư | Sở Tài chính. | Đảm bảo hay không đảm bảo |
| c | Xác định không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước. | Sở Nông nghiệp và Môi trường | Không vi phạm hay có vi phạm |
| 5.2 | Chấp hành nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước do cơ quan thuế quản lý thu | Chi cục Thuế khu vực I | Hoàn thành hay chưa hoàn thành |
| III | Các nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận nhà đầu tư | | |
| 1 | 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. | Sở Nông nghiệp và Môi trường | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 2 | Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có); | Sở Tài chính; Sở chuyên ngành | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3 | Các điều kiện khác đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan. |  |  |
| 3.1 | Điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư (Khoản 323 Điều 29 Luật Đầu tư và tại khoản 324 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) | Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Bên mời quan tâm. | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3.2 | Điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật Thủ đô (Điều 42 Luật Thủ đô) | Sở Tài chính | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3.3 | Đánh giá về điều kiện đối với người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 122 Luật Đất đai) |  |  |
| a | Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư. | Sở Tài chính | Đảm bảo hay không đảm bảo |
| b | Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư | Sở Tài chính | Đảm bảo hay không đảm bảo |
| c | Xác định không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước. | Sở Nông nghiệp và Môi trường | Không vi phạm hay có vi phạm |
| 3.4 | Đánh giá việc đáp ứng điều kiện là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về Nhà ở (Khoản 1, 2 Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023) |  | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| a | Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Nhà ở | Sở Tài chính, Sở Xây dựng | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| b | Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư. | Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Bên mời quan tâm | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3.5 | Đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản (Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản) |  |  |
| a | Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. | Sở Xây dựng | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| b | Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu | Sở Tài chính | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| c | Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. | Sở Tài chính | Đáp ứng hay không đáp ứng |
| 3.6 | Chấp hành nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước do cơ quan thuế quản lý thu | Thuế thành phố Hà Nội | Hoàn thành hay chưa hoàn thành |

PHỤ LỤC 2

Tổng hợp trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố

*(Kèm theo Quyết định số ........../2025/QĐ-UBND ngày.... tháng.... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

*-----------------------*

| **TT** | **Trình tự, thủ tục** | | **Cơ quan, đơn vị thực hiện** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Bước** | **Nội dung, thời hạn thực hiện** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Bước 1 | Thực hiện công tác chuẩn bị để đảm bảo nội dung hồ sơ và các điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư  (Điểm a, b khoản 2 Điều 29[[30]](#footnote-30) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) | Sở, Ngành hoặc UBND phường, xã hoặc nhà đầu tư |
| 2 | Bước 2 | - Lập và trình hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư.  - Hồ sơ gồm 01 bộ hồ sơ bản giấy và bản điện tử.  (Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ). | Sở, Ngành hoặc UBND phường, xã hoặc nhà đầu tư |
| 3 | Bước 3 | Thẩm định hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư  (Khoản 6, 7 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và Khoản 4[[31]](#footnote-31) Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ). |  |
| a. Văn bản lấy ý kiến thẩm định (02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính |
| b. Tham gia ý kiến thẩm định (07 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định) | Sở, Ngành và cơ quan, đơn vị liên quan |
|  |  | c. Lập báo cáo thẩm định (14 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính |
| 4 | Bước 4 | Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư làm cơ sở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư  (Khoản 5[[32]](#footnote-32) Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ).  (03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định) | Ủy ban nhân dân Thành phố |

PHỤ LỤC 3

Tổng hợp trình tự, thủ tục phê duyệt thông tin dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố

*(Kèm theo Quyết định số ........../2025/QĐ-UBND ngày.... tháng.... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

*-----------------------*

| **TT** | **Trình tự, thủ tục** | | **Cơ quan, đơn vị thực hiện** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Bước** | **Nội dung, thời hạn thực hiện** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **I** | **Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện** | | |
| 1 | Bước 1 | Giao cơ quan có thẩm quyền tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án  (Điểm a[[33]](#footnote-33) khoản 1 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ) | Chủ tịch UBND Thành phố |
| 2 | Bước 2 | - Lập hồ sơ đề xuất dự án.  - Hồ sơ đề xuất gồm các nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.  (Điểm a33 khoản 1 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ) | Cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc UBND Thành phố; UBND phường, xã; cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. |
| 3 | Bước 3 | Xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án |  |
| a. Văn bản lấy ý kiến | Đơn vị lập hồ sơ đề xuất dự án |
| b. Tham gia ý kiến (07 ngày kể từ ngày nhận văn bản đề nghị) | Sở, Ngành và cơ quan, đơn vị liên quan |
|  |  | c. Tổng hợp ý kiến (14 ngày kể từ ngày có văn bản lấy ý kiến) | Đơn vị lập hồ sơ đề xuất dự án |
| 4 | Bước 4 | Phê duyệt thông tin dự án làm cơ sở để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư  (Điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ)  (03 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ và báo cáo) | Ủy ban nhân dân Thành phố |
| **II** | **Đối với dự án do nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án** | | |
| 1 | Bước 1 | - Lập hồ sơ đề xuất dự án  - Hồ sơ đề xuất gồm các nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu và các nội dung quy định tương ứng tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ  (Điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ) | Nhà đầu tư |
| 2 | Bước 2 | Giao cơ quan chuyên môn tổng hợp, xem xét hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư (03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề xuất dự án).  (Điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ) | Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố |
| 3 | Bước 3 | Xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án  (Điểm c khoản 2 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ) |  |
|  |  | a. Văn bản lấy ý kiến (02 ngày kể từ ngày được giao nhiệm vụ) | Cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ |
|  |  | b. Tham gia ý kiến (07 ngày kể từ ngày nhận văn bản đề nghị) | Sở, Ngành và cơ quan, đơn vị liên quan |
|  |  | c. Tổng hợp ý kiến (14 ngày kể từ ngày được giao nhiệm vụ) | Cơ quan chuyên môn được giao nhiệm vụ |
| 4 | Bước 4 | Phê duyệt thông tin dự án làm cơ sở để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư  (Điểm c khoản 2 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ)  (03 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ và báo cáo) | Ủy ban nhân dân Thành phố |

PHỤ LỤC 4

Tổng hợp trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố

*(Kèm theo Quyết định số ........../2025/QĐ-UBND ngày.... tháng.... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

*-----------------------*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Trình tự, thủ tục** | | **Cơ quan, đơn vị thực hiện** |
| **Bước** | **Nội dung, thời hạn thực hiện** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Bước 1 | Thực hiện công tác chuẩn bị để đảm bảo nội dung hồ sơ và các điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư  (Khoản 421 Điều 29 Luật Đầu tư; khoản 522 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) | Nhà đầu tư |
| 2 | Bước 2 | - Lập và trình hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.  - Hồ sơ gồm 01 bộ hồ sơ bản giấy và bản điện tử.  (Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) | Nhà đầu tư |
| 3 | Bước 3 | Thẩm định hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư  (Khoản 8 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và khoản 431 Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ) |  |
| a. Văn bản lấy ý kiến thẩm định (02 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội |
| b. Tham gia ý kiến thẩm định (07 ngày kể từ ngày nhận văn bản đề nghị thẩm định) | Sở, Ngành và và cơ quan, đơn vị liên quan |
|  |  | c. Lập báo cáo thẩm định (14 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính; Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội |
| 4 | Bước 4 | Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư  (Khoản 532 Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ).  (03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định) | Ủy ban nhân dân Thành phố |

PHỤ LỤC 5

Tổng hợp trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố

*(Kèm theo Quyết định số ........../2025/QĐ-UBND ngày.... tháng.... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

*-----------------------*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Trình tự, thủ tục** | | **Cơ quan, đơn vị thực hiện** |
| **Bước** | **Nội dung, thời hạn thực hiện** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Bước 1 | Văn bản thông báo cho Sở Tài chính, Nhà đầu tư để thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư  (Khoản 323 Điều 29 Luật Đầu tư, khoản 3 Điều 2924 Nghị định số 31/2024/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và Điều 42 Luật Thủ đô) | Cơ quan tổ chức đấu giá, bên mời quan tâm, Sở Tài chính |
| 2 | Bước 2 | - Lập và trình hồ sơ chấp thuận nhà đầu tư.  - Hồ sơ gồm 01 bộ hồ sơ bản giấy và bản điện tử.  (Điều 3011 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ). | Nhà đầu tư |
| 3 | Bước 3 | Thẩm định hồ sơ chấp thuận nhà đầu tư |  |
|  |  | a. Lấy ý kiến về việc đáp ứng yêu cầu quy định tại các điểm b, c và d khoản 8 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.  (02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính |
|  |  | b. Văn bản tham gia ý kiến thẩm định.  (07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị) | Sở, Ngành và cơ quan, đơn vị liên quan |
|  |  | c. Lập báo cáo thẩm định theo quy định tại các điểm b, c và d khoản 8 Điều 313 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.  (14 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ) | Sở Tài chính |
| 4 | Bước 4 | Phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư  (03 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định). | Ủy ban nhân dân Thành phố |

1. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-2)
3. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-4)
5. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 và tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 2 Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024; Khoản 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-6)
7. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm g khoản 9 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-7)
8. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-8)
9. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-9)
10. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-10)
11. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ [↑](#footnote-ref-11)
12. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10, 11, 12 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-12)
13. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-14)
15. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-15)
16. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-16)
17. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-17)
18. Được bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-18)
19. Được bổ sung tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-19)
20. Được bổ sung tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-20)
21. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-21)
22. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, điểm b khoản 6 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-22)
23. Được sửa đổi bổ sung tại Điều 250 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-23)
24. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-24)
25. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-25)
26. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9, khoản 10 Điều 2 Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 và khoản 15 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 [↑](#footnote-ref-26)
27. Được bổ sung tại khoản 17 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 [↑](#footnote-ref-27)
28. Được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 28, 29 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-28)
29. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1, khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 và khoản 6 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-29)
30. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-30)
31. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 10 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-31)
32. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 10 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-32)
33. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 9 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025. [↑](#footnote-ref-33)