

Số: 107/2002/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh ngày 24 tháng 9 năm 2002.

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Ban hành Quy định về việc chọn lựa dự án đầu tư và trình tự
thủ tục giao đất, cho thuê đất tại Công viên phần mềm Quang Trung**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Luật đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998, ngày 29 tháng 6 năm 2001;
- Xét đề nghị của Giám đốc Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung, công văn số 222/KHĐT-QTSC ngày 07 tháng 6 và ý kiến Sở Địa chính - Nhà đất, công văn số 8191/CV-GTĐ ngày 11 tháng 7 năm 2002; của Sở Khoa học - Công nghệ và Môi trường số 1060/SKHHCN&MT-TCCB ngày 10 tháng 6 năm 2002;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay Ban hành Quy định về việc chọn lựa dự án đầu tư và trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất tại Công viên phần mềm Quang Trung

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và thành phố, Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất, Kiến trúc sư trưởng, Cục Thuế thành phố, Sở Tài chính - Vật giá, Sở Khoa học-Công nghệ và Môi trường, Giám đốc Công ty Công viên phần mềm Quang Trung và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quy định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3
- TTUB: CT, PCT/TT, ĐT
- VPHĐ-UB: PVP/ĐT
- Tổ ĐT
- Lưu (ĐT-Tr)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH/THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thiện Nhân

TP. Hồ Chí Minh ngày 24 tháng 9 năm 2002.

**QUY ĐỊNH
VỀ VIỆC CHỌN LỰA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ TRÌNH TỰ THỦ TỤC GIAO
ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 107/2002/QĐ-UB
ngày 24 tháng 9 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố).

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất để đầu tư vào Công viên phần mềm Quang Trung theo mục tiêu phát triển Công viên phần mềm Quang Trung bao gồm: tổ chức, cá nhân trong nước (gọi tắt là nhà đầu tư trong nước); tổ chức, cá nhân nước ngoài (gọi tắt là nhà đầu tư nước ngoài).

Nhà đầu tư được lựa chọn các hình thức thuê đất hoặc giao đất để thực hiện dự án đầu tư theo các lĩnh vực quy định cụ thể như sau:

- Hình thức thuê đất: áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước đầu tư vào tất cả các lĩnh vực theo quy hoạch phát triển của Công viên phần mềm Quang Trung.

- Hình thức giao đất: áp dụng cho nhà đầu tư trong nước đầu tư vào lĩnh vực sản xuất phần mềm, đào tạo, kinh doanh văn phòng.

Điều 2. Việc lập dự án đầu tư và triển khai đầu tư phải theo đúng các quy định của Nhà nước và quy định về đầu tư - xây dựng tại Công viên phần mềm Quang Trung.

II. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CHỌN LỰA DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Điều 3. Việc chọn lựa dự án đầu tư để giao đất, cho thuê đất do Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung quyết định.

Điều 4. Thành phần hồ sơ dự án để xét chọn:

- Quyết định thành lập của nhà đầu tư (nếu có).
- Giấy phép đăng ký kinh doanh của nhà đầu tư.
- Dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu của Công viên phần mềm Quang Trung.

+ Đối với các dự án đầu tư kinh doanh văn phòng, nhà ở, thương mại, triển lãm và dịch vụ cần phải có phương án tổ chức hoạt động, giá dịch vụ, cho thuê.

+ Đối với các dự án đào tạo cần có nội dung chương trình giảng dạy, các tài liệu văn bản liên quan đến triển khai đào tạo (văn bản liên kết chương trình đào tạo, thỏa thuận ghi nhớ về chương trình đào tạo với đối tác... nếu có).

- Tài liệu giới thiệu và chứng minh năng lực và khả năng đầu tư.

Điều 5. Những căn cứ để chọn lựa dự án:

5.1. Đối với lĩnh vực sản xuất phần mềm:

Những nhà đầu tư thực hiện đầu tư để sản xuất phần mềm, dịch vụ phần mềm, phần cứng tích hợp phần mềm được ưu tiên xét chọn đầu tư.

5.2. Đối với lĩnh vực đào tạo căn cứ vào:

- Năng lực và uy tín của nhà đầu tư trên thị trường về lĩnh vực đào tạo công nghệ thông tin.

- Chương trình đào tạo, chứng chỉ và văn bằng tương đương với các nước trong khu vực và quốc tế.

5.3. Đối với lĩnh vực kinh doanh văn phòng, nhà ở:

- Năng lực, kinh nghiệm, chức năng hành nghề của nhà đầu tư.

- Mục tiêu đầu tư để phục vụ hoạt động sản xuất phần mềm tại Công viên phần mềm Quang Trung.

- Có phương án xây dựng nhanh, chất lượng văn phòng cao và tiện ích văn phòng đạt tiêu chuẩn quốc tế, phù hợp với mục đích sản xuất phần mềm.

- Giá thành kinh doanh cạnh tranh.

5.4. Đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại, triển lãm và dịch vụ:

- Năng lực, kinh nghiệm và chức năng kinh doanh của nhà đầu tư.

- Tính khả thi và hiệu quả của dự án.

- Dịch vụ theo định hướng đạt tiêu chuẩn quốc tế.

- Giá cả kinh doanh cạnh tranh.

Điều 6. Những dự án đầu tư thỏa mãn các yêu cầu tại Điều 7 (tùy theo lĩnh vực đầu tư cụ thể) và không có nhà đầu tư khác cùng đăng ký trên một lô đất thì được giao đất hoặc cho thuê đất.

Đối với trường hợp có nhiều nhà đầu tư đăng ký đầu tư trên cùng một lô đất thì ngoài việc dự án đầu tư đáp ứng các yêu cầu tại Điều 7, việc chọn lựa dự án đầu tư sẽ được thực hiện theo hình thức chọn thầu dự án.

III. TRÌNH TỰ - THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Điều 7. Thành phần hồ sơ xin giao đất, thuê đất gồm có:

1. Đơn xin giao đất hoặc xin thuê lại đất (theo mẫu).

2. Dự án đầu tư (hoặc bản sao dự án đầu tư trong hồ sơ xin cấp giấy phép đầu tư nếu là nhà đầu tư nước ngoài).

3. Bản đồ địa chính khu đất (trích lục hoặc trích theo mẫu) được Sở Địa chính - Nhà đất kiểm tra và xác nhận.

4. Bản sao: (có công chứng)

+ Quyết định thành lập của Tổ chức xin giao đất, thuê đất (nếu có), giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu nhà đầu tư trong nước).

+ Giấy phép đầu tư (nếu là nhà đầu tư nước ngoài).

Các thành phần hồ sơ trên được lập thành 03 bộ nộp tại Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung.

Điều 8. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất:

Trình tự - thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư được thực hiện theo các bước như sau:

Bước 1: Sau khi nhận được hồ sơ của nhà đầu tư như quy định tại Điều 9, Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung thực hiện:

1. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ.

2. Xác định vị trí khu đất theo bản đồ phân lô và phù hợp với quy hoạch chung của Công viên phần mềm Quang Trung.

3. a- Đối với những dự án đầu tư không thuộc loại dự án phải được phê duyệt theo quy định thì Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung sẽ tổ chức xét chọn dự án đầu tư khả thi theo các nội dung quy định tại phần II của quy định.

b- Đối với những dự án đầu tư thuộc loại dự án phải được phê duyệt theo quy định thì Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung sẽ:

. Xem xét dự án phù hợp với các nội dung tại phần II của quy định.

. Lập bản thỏa thuận địa điểm đầu tư để nhà đầu tư hoàn tất thủ tục phê duyệt dự án đầu tư.

4. Sau khi dự án đã được xét chọn (đối với trường hợp 3a) hoặc dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp 3b); Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung sẽ tiến hành:

* Ký hợp đồng cho thuê lại đất với nhà đầu tư đối với trường hợp xin thuê đất

* Lập văn bản chấp thuận giao đất cho nhà đầu tư và chuyển toàn bộ hồ sơ xin giao đất đến Sở Địa chính - Nhà đất, đối với trường hợp xin giao đất.

Thời gian giải quyết tại Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung là 15 ngày làm việc.

Bước 2:

2.1. Đối với trường hợp xin giao đất:

- Sau khi nhận đủ hồ sơ xin giao đất của nhà đầu tư do Công ty Phát triển

Công viên phần mềm Quang Trung chuyển đến, Sở Địa chính - Nhà đất thẩm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất.

Thời gian giải quyết công việc trên tại Sở Địa chính - Nhà đất là 15 ngày làm việc và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 10 ngày làm việc.

- Thực hiện quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân thành phố.

1. Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố ký quyết định giao đất trong thời hạn 05 ngày làm việc, Sở Địa chính - Nhà đất thông báo cho nhà đầu tư liên hệ với cơ quan thuế để nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Sau khi nhà đầu tư hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định, Sở Địa chính - Nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian thực hiện các công việc trên tại Sở Địa chính - Nhà đất là 5 ngày làm việc và tại Ủy ban nhân dân thành phố là 5 ngày làm việc.

2.2. Đối với trường hợp xin thuê đất:

* Sau khi ký hợp đồng cho thuê lại đất với nhà đầu tư, Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung tiến hành:

1. Giao đất ngoài thực địa cho Chủ đầu tư

2. Đăng ký việc cho thuê lại đất với Sở Địa chính - Nhà đất:

Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng cho thuê lại đất, Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung gửi đến Sở Địa chính - Nhà đất:

- Hợp đồng thuê lại đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung

- Trích lục bản đồ khu đất cho thuê lại

* Việc cho thuê lại đất được đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất và được thực hiện như sau:

Sau khi nhận đủ hồ sơ thuê lại đất của nhà đầu tư do Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung chuyển đến, Sở Địa chính - Nhà đất tiến hành thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào Hợp đồng cho thuê lại đất, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung và trình Ủy ban nhân dân thành phố ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nhà đầu tư trong thời hạn 10 ngày làm việc

2.3. Đối với trường hợp nhà đầu tư nước ngoài lập hồ sơ xin thuê đất cùng với việc lập hồ sơ xin cấp giấy phép đầu tư thì sau khi nhận được đơn xin thuê đất của nhà đầu tư, trong vòng 5 ngày làm việc Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung sẽ ký kết bản thỏa thuận địa điểm đầu tư để nhà đầu tư

bổ sung vào hồ sơ xin cấp phép đầu tư. Sau khi nhà đầu tư được cấp phép đầu tư, thủ tục cho thuê đất được tiến hành theo quy trình như trên.

IV. XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 9. Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất để đầu tư tại Công viên phần mềm Quang Trung phải tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Điều lệ hoạt động Công viên phần mềm Quang Trung và các quy định liên quan.

Điều 10. Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất phải tiến hành và triển khai dự án đầu tư ngay sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất.

Trong thời gian sáu (06) tháng kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất mà nhà đầu tư không tiến hành triển khai dự án đầu tư, nhưng không được cơ quan ra quyết định giao đất, thuê đất cho phép hoặc không có lý do chính đáng thì sẽ bị thu hồi phần đất được giao hoặc được thuê.

Điều 11. Nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Công viên phần mềm Quang Trung nhưng không sử dụng đúng mục đích xin giao đất, thuê đất thì bị đình chỉ ngay hành vi đầu tư và khắc phục theo đúng mục đích đã được phê duyệt. Tùy theo mỗi dự án sẽ có mức thời gian khắc phục hợp lý, nếu sau khoảng thời gian cho phép được khắc phục nhưng không thực hiện khắc phục hoặc cố tình thực hiện sai mục đích thì bị thu hồi diện tích đất được giao hoặc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Nhà đầu tư xin giao đất, thuê đất để đầu tư vào Công viên phần mềm Quang Trung có trách nhiệm thực hiện theo các điều khoản tại quy định này.

Điều 13. Trách nhiệm các cơ quan:

- Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung chịu trách nhiệm chủ trì quá trình giao đất, cho thuê đất tại Công viên phần mềm Quang Trung, là “đầu mối” thực hiện các thủ tục giao đất, tổ chức giao đất ngoài thực địa và đăng ký việc cho thuê đất tại Sở Địa chính - Nhà đất; theo dõi và quản lý việc triển khai thực hiện đầu tư, sử dụng đất; lập báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện cho Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường và các cơ quan chức năng khi có yêu cầu.

- Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Xây dựng, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Cục Thuế, Ủy ban nhân dân quận 12 theo chức năng của mình có trách nhiệm phối hợp và hỗ trợ cho Công ty Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định này./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ