

Số: /TB-BQLKKT

Cao Bằng, ngày tháng 7 năm 2024

THÔNG BÁO

Về việc mời quan tâm thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp tại cửa khẩu Trà Lĩnh, tỉnh Cao Bằng

Kính gửi: Các nhà đầu tư quan tâm.

Căn cứ Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020.

Căn cứ Điều 29 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.

Ban Quản lý Khu kinh tế thông báo về mời nhà đầu tư quan tâm thực hiện dự án thuộc lĩnh vực dịch vụ thương mại tổng hợp tại cửa khẩu Trà Lĩnh, tỉnh Cao Bằng như sau:

1. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo điểm b, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án này không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (do diện tích đất thực hiện dự án chưa giải phóng mặt bằng) và không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (do dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất).

- Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án này được thực hiện bằng hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thông tin về dự án

2.1. Tên dự án: Trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp.

2.2. Mục tiêu hoạt động của dự án: Xây dựng Trung tâm thương mại, kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp và kho chứa hàng hoá thông thương bao gồm kinh doanh mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại,...

2.3. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc lô đất có chức năng khu vực sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ trong Bản vẽ Sơ đồ định hướng phát triển

không gian (Khu vực cửa khẩu Trà Lĩnh) được phê duyệt tại Quyết định số 295/QĐ-TTg ngày 02/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040. Lô đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp: Đồi núi.
- Phía Tây giáp: Phần khu đất đã giải phóng mặt bằng.
- Phía Nam giáp: Vĩa hè đường giao thông và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.
- Phía Bắc giáp: Một phần khu đất đã giải phóng mặt bằng và đồi núi.

2.4. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 6.199,7m².

2.5. Dự kiến tổng vốn đầu tư dự án: Trên 15.000.000.000 đồng, trong đó gồm các chi phí: Giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng; thiết bị, khảo sát thiết kế....)

(Có hồ sơ mời quan tâm đối với dự án kèm theo).

3. Thông tin liên hệ

- Tên cơ quan: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Cao Bằng.
- Địa chỉ: Tầng 4, trụ sở Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xổ số kiến thiết Cao Bằng, khu trung tâm hành chính đô thị, km5, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.
- Điện thoại: 02063.854.529
- Email: banqlkkt@caobang.gov.vn hoặc banquanlycb@gmail.com

4. Nhà đầu tư nhu cầu đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện các thủ tục để được cấp chủ trương đầu tư dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Cổng thông tin quốc gia về đầu tư, Bộ KHĐT;
- Trang Thông tin điện tử của Ban;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, QLĐTQHXTNMT.

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Kiên Cường

HỒ SƠ MỜI QUAN TÂM THỰC HIỆN DỰ ÁN
(Kèm theo Thông báo số: /TB-BQLKKT ngày tháng 7 năm 2024 của
Ban Quản lý Khu kinh tế)

I. PHẦN 1. CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nội dung mời quan tâm

Ban Quản lý Khu kinh tế mời nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp tại cửa khẩu Trà Lĩnh, tỉnh Cao Bằng

2. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Theo điểm b, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án này không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (do diện tích đất thực hiện dự án chưa giải phóng mặt bằng) và không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (do dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất).

- Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án này được thực hiện bằng hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Thông tin về dự án

3.1. Tên dự án: Trung tâm kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp.

3.2. Mục tiêu hoạt động của dự án: Xây dựng Trung tâm thương mại, kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp và kho chứa hàng hoá thông thương bao gồm kinh doanh mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại,...

3.3. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc lô đất có chức năng khu vực sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ trong Bản vẽ Sơ đồ định hướng phát triển không gian (Khu vực cửa khẩu Trà Lĩnh) được phê duyệt tại Quyết định số 295/QĐ-TTg ngày 02/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040. Lô đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp: Đồi núi.
- Phía Tây giáp: Phần khu đất đã giải phóng mặt bằng.

- Phía Nam giáp: Vĩa hè đường giao thông và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.
- Phía Bắc giáp: Một phần khu đất đã giải phóng mặt bằng và đồi núi.

3.4. Quy mô đầu tư:

- Diện tích đất sử dụng: Khoảng 6.199,7m².
- Công suất thiết kế: Xây dựng Khu trung tâm thương mại với diện tích sử dụng khoảng 4.000 m²; kho chứa hàng hoá thông thương với diện tích sử dụng khoảng 2.199,7 m².
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:
 - + Khu Trung tâm thương mại: Xây dựng công trình với chiều cao tối đa 15m.
 - + Khu Dịch vụ thương mại - Gian hàng cho thuê: xây dựng các công trình với chiều cao tối đa 5 m.

3.5. Tổng vốn đầu tư dự án: Trên 15.000.000.000 đồng, trong đó gồm các chi phí: Giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng; thiết bị, khảo sát thiết kế....)

3.6. Hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng

- Hiện tại đất chưa giải phóng mặt bằng, là đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Trong đó:
 - + Đất trồng cây hàng năm: Khoảng 2.027,3 m².
 - + Đất trồng lúa: Khoảng 888,6 m².
 - + Đất giao thông: 346,5 m².
 - + Đất khoanh nuôi phục hồi rừng: 2.937,3 m².
- Thông tin về Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Trùng Khánh theo Quyết định số 173/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng.
- Về hiện trạng hạ tầng điện nước, giao thông:
 - + Hiện trạng cấp nước: Khu vực dự án đã có hệ thống nước sạch được lấy từ dự án: Nhà máy cấp nước sạch thị trấn Trà Lĩnh, huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng phục vụ cho toàn khu vực cửa khẩu.
 - + Hiện trạng thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính của khu vực dự án là thoát ra suối, xuyên suốt từ bắc xuống nam. Hiện tại dọc hai bên đường giao thông có hệ thống công hộp thoát nước hai bên và thoát ra suối.

+ Giao thông: Khu vực dự án đã có tuyến đường giao thông đi qua với bề rộng nền đường 22 -24m, nền đường rộng 15m (3,5-4,5mx15mx3,5-4,5m), trong đó vỉa hè 2x4,5m. Hai bên đường đã có hệ thống đèn cao áp chiếu sáng.

+ Cấp điện: Toàn bộ khu vực dự án được cấp bởi đường dây 35KV đi trên không, cáp nhôm, cáp từ thành phố Cao Bằng theo dọc trục đường Quốc lộ 34 lên khu vực cửa khẩu.

3.7. Sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

- Dự án triển khai phù hợp với chính sách khuyến khích đầu tư, chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Cao Bằng và định hướng phát triển kinh tế cửa khẩu của Chính phủ. Dự án sẽ góp phần phát triển hạ tầng dịch vụ, phục vụ các sản phẩm thương mại, kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp của khu vực cửa khẩu Trà Lĩnh (khu vực có tiềm năng và lợi thế phát triển rất lớn).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu tỉnh Cao Bằng đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 295/QĐ-TTg ngày 02/3/2022.

3.8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

3.9. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Từ Quý IV/2024.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

- Quý IV/2024 - Quý II/2025: Thực hiện thủ tục chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; Tiến hành thoả thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

- Quý III/2025- Quý I/2026: Thực hiện thủ tục cấp chủ trương đầu tư dự án và hoàn thành các thủ tục đầu tư.

- Quý II/2026 – Quý III/2026: Đầu tư xây dựng các hạng mục của dự án.

- Quý IV/2026: Đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.

*** Lưu ý:**

- Các nội dung về quy mô đầu tư, tổng vốn đầu tư, tiến độ thực hiện dự án nêu trên mang tính chất tham khảo, nhà đầu tư có thể điều chỉnh phù hợp với nhu cầu, mục tiêu thực hiện dự án của nhà đầu tư.

- Hiện tại liền kề khu vực thực hiện dự án có phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng (đất sạch) khoảng 3.656,9 m². Dự kiến lô đất này sẽ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, do vậy, nhà đầu tư có thể xem xét cân nhắc tham gia đấu giá đối với lô đất đã giải phóng mặt bằng để mở rộng quy mô dự án.

3.10. Ưu đãi đầu tư

**** Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp***

- Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Điểm a, Khoản 1, Điều 13 và Khoản 1, Điều 14 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (Văn bản số 01/VBHN-VPQH ngày 30/01/2023 của Văn phòng Quốc hội).

- Điều kiện hưởng ưu đãi:

+ Thuế suất ưu đãi 10% trong thời gian 15 năm áp dụng đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

+ Doanh nghiệp được miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư.

**** Ưu đãi về thuế xuất, nhập khẩu***

- Cơ sở pháp lý ưu đãi: Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13 ngày 06/4/2016; Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 83/2016/TT-BTC ngày 17/6/2016 của Bộ tài chính.

- Điều kiện ưu đãi: Được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định của dự án đầu tư.

**** Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất***

- Cơ sở ưu đãi: Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao.

- Điều kiện ưu đãi:

+ Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh).

+ Miễn 15 năm tiền thuê đất sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

4. Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư

Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

4.1. Về nhà đầu tư

- Đối với nhà đầu tư trong nước: Là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đăng ký thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Có đăng ký thành lập, hoạt động theo pháp luật nước ngoài.

4.2. Hạch toán tài chính độc lập.

4.3. Không đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác; không thuộc trường hợp mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật về phá sản.

4.4. Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

5. Nội dung hồ sơ mời quan tâm

5.1. Thông báo mời quan tâm do bên mời quan tâm phát hành chỉ có tính chất thông báo, không phải là một phần của hồ sơ mời quan tâm.

5.2. Bên mời quan tâm không chịu trách nhiệm về tính không chính xác, không hoàn chỉnh của Hồ sơ mời quan tâm, tài liệu giải thích làm rõ hồ sơ mời quan tâm, các tài liệu sửa đổi hồ sơ mời quan tâm không do bên mời quan tâm cung cấp.

5.3. Nhà đầu tư phải nghiên cứu tất cả thông tin chỉ dẫn, biểu mẫu dự quan tâm và các nội dung khác trong hồ sơ mời quan tâm để chuẩn bị Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

6. Làm rõ hồ sơ mời quan tâm

6.1. Trường hợp cần làm rõ hồ sơ mời quan tâm, nhà đầu tư gửi đề nghị làm rõ đến bên mời quan tâm.

6.2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ, Ban Quản lý Khu kinh tế tiến hành làm rõ và thông báo trên Trang thông tin điện tử của Ban Quản lý Khu kinh tế; Cổng thông tin quốc gia về đầu tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

6.3. Nội dung làm rõ Hồ sơ mời quan tâm không được trái với nội dung của hồ sơ mời quan tâm được đăng tải trên Trang Thông tin điện tử của Ban Quản lý Khu kinh tế; Cổng thông tin quốc gia về đầu tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

6.4. Văn bản làm rõ hồ sơ mời quan tâm là một phần của hồ sơ mời quan tâm.

7. Chi phí dự quan tâm

Nhà đầu tư chịu các chi phí liên quan đến việc chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Trong mọi trường hợp, bên mời quan tâm không phải chịu trách nhiệm về các chi phí liên quan đến việc đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư.

8. Ngôn ngữ của Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: Tiếng Việt.

II. PHẦN II. QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Bước 1. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đề nghị UBND tỉnh chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh (nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Cao Bằng và hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, giải quyết).

Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị theo mẫu số 01 kèm theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (có mẫu gửi kèm theo văn bản này).

2. Bước 2. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đề nghị cấp Quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nộp hồ sơ trực tuyến trên cổng dịch vụ công hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Cao Bằng).

- Thành phần hồ sơ (theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020) gồm:

+ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư (theo Mẫu A.I.1 phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi kèm theo văn bản này).

+ Đề xuất dự án đầu tư (theo Mẫu A.I.3 phụ lục A ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi kèm theo văn bản này).

+ Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư.

+ Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của Công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư.

+ Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 trong đó có văn bản của UBND tỉnh chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thoả thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư.

3. Bước 3. Ban Quản lý Khu kinh tế lấy ý kiến thẩm định của các sở, ngành liên quan; tổng hợp, thẩm định và tổ chức họp hội đồng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trong địa bàn khu kinh tế (nội dung thẩm định, chấm điểm theo quy định tại Quyết định số 1120/QĐ-UBND ngày 31/8/2023 của UBND tỉnh).

3.1. Về tiêu chí chấm điểm cụ thể như sau:

a) Tiêu chí về điều kiện bắt buộc

STT	Tiêu chí	Đánh giá (Đạt/không đạt)
1	Có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền của quốc gia, vùng lãnh thổ mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp hoặc hộ chiếu trong trường hợp nhà đầu tư là cá nhân nước ngoài	
2	Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định	
3	Nhà đầu tư có vốn góp thuộc sở hữu của mình (trừ số vốn thuộc sở hữu đã góp vào dự án khác, nếu đang tham gia đầu tư nhiều dự án) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư ¹ đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên	
4	Có cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính cho phần vốn còn lại (tổng mức đầu tư - vốn góp)	
5	Thành phần hồ sơ đề xuất dự án đầy đủ, trình bày logic, rõ ràng; nội dung đề xuất dự án phù hợp hoàn toàn với thông tin danh mục dự án được công bố	

Ghi chú: ⁽¹⁾ Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất.

b) Tiêu chí đánh giá chấm điểm

STT	TIÊU CHÍ	THANG ĐIỂM CƠ SỞ (Đơn vị đề xuất dự án xác định điểm số từng tiêu chí với biên độ tăng, giảm tối đa 20% so với tham điểm cơ sở)	GHI CHÚ
I	PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	35	
<i>1</i>	<i>Phương án sơ bộ quy hoạch tổng mặt bằng, ý tưởng kiến trúc dự án</i>	<i>15</i>	

1.1	Tổng mặt bằng phù hợp về bố trí các khu chức năng, công năng dự án; ý tưởng kiến trúc độc đáo, có tính thẩm mỹ và phù hợp đối với mục tiêu, tính chất, quy mô dự án	15	
1.2	Tổng mặt bằng và ý tưởng kiến trúc cơ bản phù hợp với mục tiêu, tính chất, quy mô dự án	8	
1.3	Tổng mặt bằng và ý tưởng kiến trúc còn nhiều hạn chế về công năng và thẩm mỹ với mục tiêu, tính chất, quy mô dự án	1	
2	<i>Đề xuất giải pháp bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư</i>	5	
2.1	Xác định được hiện trạng sử dụng đất và giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư cụ thể, phù hợp (chi phí, kế hoạch, tiến độ...)	5	
2.2	Xác định được hiện trạng sử dụng đất tuy nhiên giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư còn nhiều hạn chế, chưa phù hợp	3	
2.3	Không có đề xuất giải pháp bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc giải pháp quá sơ sài, không đáp ứng về chất lượng	0	
3	<i>Thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư</i>	5	
3.1	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 50% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư trở lên theo nội dung công bố danh mục dự án	5	
3.2	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 30% đến dưới 50% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án	3	
3.3	Có phương án đầu tư rút ngắn từ 10% đến dưới 30% thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án.	2	
3.4	Có phương án đầu tư rút ngắn dưới 10% hoặc đúng thời gian, tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo nội dung công bố danh mục dự án.	1	
4	<i>Phương án đánh giá sơ bộ tác động của môi trường</i>	5	
4.1	Có đề xuất Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020, có giải pháp về xử lý	5	

	chất thải, công nghệ xử lý môi trường hiện đại, tiên tiến		
4.2	Có đề xuất Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020, có giải pháp về xử lý chất thải	3	
4.3	Có đề xuất Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020	1	
5	<i>Giải pháp đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp nước, viễn thông...)⁽¹⁾</i>	5	
5.1	Đề xuất phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào dự án phù hợp, chủ động cam kết sử dụng hoàn toàn nguồn vốn của nhà đầu tư để tự thực hiện xây dựng các hạng mục phục vụ đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào dự án	5	
5.2	Đề xuất phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào dự án phù hợp, chủ động cam kết sử dụng một phần nguồn vốn của mình để cùng thực hiện xây dựng các hạng mục phục vụ đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào dự án với cơ quan Nhà nước, đơn vị cấp điện, nước, viễn thông,...	3	
5.3	Xác định việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật vào dự án là trách nhiệm của Nhà nước, đơn vị cấp điện, nước, viễn thông,...	0	
II	PHƯƠNG ÁN KINH DOANH, VẬN HÀNH	15	
1	<i>Phân tích ý tưởng và tính khả thi của phương án kinh doanh, vận hành dự án</i>	8	
1.1	Có ý tưởng kinh doanh độc đáo, khác biệt. Đánh giá, dự báo nhu cầu của thị trường đối với các sản phẩm, dịch vụ của dự án và phân tích được tính khả thi của phương án kinh doanh dự án	8	
1.2	Đánh giá, dự báo nhu cầu của thị trường đối với các sản phẩm, dịch vụ của dự án và phân tích được tính khả thi của phương án kinh doanh dự án	5	
1.3	Không thực hiện phân tích hoặc phân tích quá sơ sài ý tưởng và tính khả thi của phương án kinh doanh, vận hành dự án	0	
2	<i>Phương án sử dụng, đào tạo lao động</i>	7	
2.1	Có thuyết minh phương án sử dụng lao động dự án và cam kết sử dụng, đào tạo từ 80% lao động	7	

	trên địa bàn tỉnh Cao Bằng trở lên		
2.2	Có thuyết minh phương án sử dụng lao động dự án và cam kết sử dụng, đào tạo từ 50% đến dưới 80% lao động trên địa bàn tỉnh Cao Bằng	4	
2.3	Có thuyết minh phương án sử dụng lao động dự án nhưng không cam kết tỷ lệ sử dụng, đào tạo lao động trên địa bàn tỉnh Cao Bằng	1	
III	NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	30	
1	<i>Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự⁽²⁾</i>	15	
1.1	Có từ 04 dự án tương tự trở lên	15	
1.2	Có 03 dự án tương tự	11	
1.3	Có 02 dự án tương tự	6	
1.4	Có 01 dự án tương tự	3	
2	<i>Năng lực tài chính về vốn chủ sở hữu⁽³⁾</i>	15	
2.1	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 80% tổng vốn đầu tư đăng ký trở lên	15	
2.2	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 50% đến dưới 80% tổng vốn đầu tư đăng ký	11	
2.3	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án từ 30% đến dưới 50% tổng vốn đầu tư đăng ký	7	
2.4	Vốn góp thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án dưới 30% tổng vốn đầu tư đăng ký nhưng đáp ứng điều kiện bắt buộc về vốn chủ sở hữu	3	
IV	TIÊU CHÍ KHÁC	20	
1	<i>Đang hoạt động đầu tư, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Cao Bằng có hiệu quả, đóng góp cho ngân sách Nhà nước</i>	8	
1.1	Thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong năm gần nhất từ 5 tỷ đồng trở lên	8	
1.2	Thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong năm gần nhất từ 2 đến dưới 5 tỷ đồng	6	
1.3	Thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong năm gần nhất từ 500 triệu đến dưới 2 tỷ đồng	4	
1.4	Thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong năm gần nhất từ 100 triệu đến dưới 500 triệu đồng	2	

1.5	Thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho ngân sách Nhà nước trong năm gần nhất dưới 100 triệu đồng	1	
2	<i>Đăng ký kinh doanh tại tỉnh Cao Bằng hoặc cam kết thành lập chi nhánh hạch toán độc lập tại tỉnh Cao Bằng để thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh,...</i>	6	
3	<i>Cam kết trong quá trình hoạt động, việc thay đổi tỉ lệ vốn góp giữa các thành viên, thay đổi các thành viên góp vốn được thực hiện thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần hoặc chuyển nhượng dự án</i>	6	
TỔNG CỘNG		100	

3.2. Về Phương pháp đánh giá và lựa chọn nhà đầu tư

a) Đối với tiêu chí về điều kiện bắt buộc

- Hội đồng đánh giá đề xuất dự án thực hiện đánh giá “đạt” hoặc “không đạt” theo từng tiêu chí. Nhà đầu tư được đánh giá “đạt” toàn bộ tiêu chí về điều kiện bắt buộc mới tiếp tục được xem xét đánh giá tiêu chí đánh giá chấm điểm.

- Theo chức năng quản lý Nhà nước của từng thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng phân công một hoặc nhiều thành viên trong Hội đồng báo cáo, đánh giá đối với từng tiêu chí về điều kiện bắt buộc. Việc xác định tiêu chí “đạt” hay “không đạt” được thực hiện thông qua phiếu đánh giá, tiêu chí được xem là “đạt” khi các thành viên Hội đồng được phân công đánh giá là “đạt”.

b) Đối với các tiêu chí đánh giá chấm điểm

- Đối với các tiêu chí đánh giá chấm điểm, phương pháp đánh giá theo số điểm tổng hợp cao nhất. Nhà đầu tư được lựa chọn là nhà đầu tư có số điểm cao nhất và trên 50 điểm. Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên cùng có số điểm cao nhất và bằng nhau thì nhà đầu tư được lựa chọn là nhà đầu tư có tổng vốn đầu tư đề xuất cao nhất; trong trường hợp tổng vốn đầu tư đề xuất bằng nhau thì nhà đầu tư được lựa chọn là nhà đầu tư cam kết vốn góp thuộc sở hữu để thực hiện dự án cao nhất; trong trường hợp nhà đầu tư cam kết vốn góp thuộc sở hữu để thực hiện dự án bằng nhau thì nhà đầu tư được lựa chọn là nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự nhiều hơn được lựa chọn; trong trường hợp nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự bằng nhau thì nhà đầu tư được lựa chọn là nhà đầu tư đang hoạt động đầu tư, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Cao Bằng có hiệu quả, đóng góp cho ngân sách Nhà nước nhiều hơn được lựa chọn.

- Theo chức năng quản lý Nhà nước của từng thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng phân công một hoặc nhiều thành viên trong Hội đồng báo cáo đối với từng nội dung của từng tiêu chí đánh giá theo thang điểm. Các thành viên

Hội đồng thảo luận và chấm điểm các nội dung của tiêu chí mà mình được phân công. Điểm của mỗi nội dung là điểm trung bình cộng của các thành viên được phân công chấm điểm trong Hội đồng.

3.3. Những nhà đầu tư không được tham gia xét chọn

a) Nhà đầu tư vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

b) Nhà đầu tư có dự án đầu tư chậm tiến độ¹ bao gồm cả các nhà đầu tư là Cá nhân hoặc Công ty Cổ phần có cổ đông sáng lập, Công ty trách nhiệm hữu hạn, Hợp tác xã, Doanh nghiệp tư nhân có thành viên đã tham gia thực hiện dự án chậm tiến độ nêu trên.

c) Vốn sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư² thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên.

4. Bước 4. Ban hành Quyết định chủ trương đầu tư (trường hợp thuộc thẩm quyền của Ban, đối với những dự án phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền duyệt) hoặc trình UBND tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư (trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh) hoặc văn bản trả lời nhà đầu tư (trường hợp hồ sơ dự án không đáp ứng điều kiện cấp Quyết định chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

III. PHẦN III. BIỂU MẪU DỰ QUAN TÂM THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Đơn đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất

2. Mẫu A.I.1 Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư

3. Mẫu A.I.3 Đề xuất dự án đầu tư

¹ *Dự án đầu tư chậm tiến độ*: Là dự án đầu tư triển khai thực hiện không đảm bảo tiến độ đã ghi trong Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh tiến độ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

² *Vốn sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư*: Được xác định theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán (Vốn sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư = vốn chủ sở hữu + nợ dài hạn - tài sản dài hạn). Đối với các doanh nghiệp mới thành lập được xác định là số dư tài khoản ngân hàng về vốn điều lệ đóng góp.

Mẫu số 01. Đơn đề nghị cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất

(Ban hành kèm theo Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013)

(1)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:/.....

....., ngày tháng năm 202.....

Kính gửi: Ủy ban nhân dân²1. Tổ chức đề nghị thực hiện dự án³2. Người đại diện hợp pháp⁴

3. Địa chỉ/trụ sở chính:

4. Địa chỉ liên hệ:

5. Địa điểm khu đất đề nghị chấp thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp⁵:6. Diện tích (m²): Tổng diện tích⁶:, gồm:

- Diện tích đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân Có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật

- Diện tích đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân Không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn theo quy định của pháp luật (nếu có):

- Diện tích đất nông nghiệp đang do tổ chức, cơ quan nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật (nếu có)

(Kèm theo bảng kê có xác nhận của UBND cấp xã, trong đó thể hiện nội dung: Số tờ bản đồ, số thửa, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất, đã được cấp GCN QSD đất chưa, tài sản trên đất (nếu có), tình trạng tranh chấp)

7. Mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp (Mục đích sử dụng đất theo phân loại đất đai):

8. Thời hạn sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp:

9. Thông tin về khả năng thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp:

a) Thông tin về năng lực tài chính của tổ chức: dự kiến về tổng mức đầu tư, vốn thuộc sở hữu, vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân, vốn từ ngân sách nhà nước (nếu có).....

b) Thông tin về dự án đầu tư của tổ chức đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất: tên, quy mô, địa điểm, tiến độ, trong thời gian sử dụng đất có hay không có vi phạm pháp luật về đất đai đã bị xử lý

c) Thông tin về khả năng thỏa thuận thành công với người sử dụng đất nông nghiệp để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp chuyển sang thực hiện dự án

d) Thông tin về đăng ký nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án khi cơ quan có thẩm quyền lập/điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (nếu có)....

10. Cam kết:

a) Không thực hiện dự án nếu tổ chức không thỏa thuận được với người sử dụng đất nông nghiệp để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp chuyển sang thực hiện dự án:

b) Sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn:.....

c) Không thực hiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.

d) Các cam kết khác (nếu có)

ĐẠI DIỆN...

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu...)

¹ Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký...

² Ghi rõ tên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

³ Ghi rõ tên và các thông tin theo giấy tờ về thành lập/đăng ký kinh doanh/chứng nhận đầu tư....

⁴ Ghi rõ họ, tên, thông tin cá nhân đại diện cho tổ chức kinh tế (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu...).

⁵ Ghi: (1) tên đơn vị hành chính cấp xã, huyện, tỉnh; (2) ghi tên thôn/xóm/tổ dân phố,... (nếu có); (3) thông tin khu đất theo hồ sơ địa chính (nếu có).

⁶ Ghi: (1) tổng diện tích khu đất lấy từ nguồn thông tin nào (như giấy tờ về quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất, Hồ sơ địa chính, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, đồ đạc của tổ chức, cá nhân liên quan); (2) ghi diện tích từng loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ...) nếu có thông tin.

Mẫu A.I.1**Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư**

(Điểm a khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, Khoản 1 Điều 36 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Kính gửi:(Bộ Kế hoạch và Đầu tư/Tên cơ quan đăng ký đầu tư)

Nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án đầu tư với các nội dung như sau:

I. NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư thứ nhất:

a) Đối với nhà đầu tư là cá nhân:

Họ tên: Giới tính:

Ngày sinh: Quốc tịch:

(Tài liệu về tư cách pháp lý của cá nhân¹) số:.....; ngày cấp ...; Nơi cấp: ...

Địa chỉ thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Mã số thuế (tại Việt Nam - nếu có):

Điện thoại: Fax: Email:

b) Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp/tổ chức:

Tên doanh nghiệp/tổ chức:

(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức²) số: ...; ngày cấp: ...; Cơ quan cấp: ...

Địa chỉ trụ sở:

Mã số thuế (tại Việt Nam - nếu có):

Điện thoại: Fax: Email: Website (nếu có): ..

Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp/tổ chức (chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp/tổ chức thành lập tại Việt Nam.³):

STT	Tên nhà đầu tư	Quốc tịch	Số vốn góp	Tỷ lệ
-----	----------------	-----------	------------	-------

	nước ngoài		VNĐ	Tương đương USD	(%)

Tỷ lệ thành viên hợp danh là nhà đầu tư nước ngoài trong công ty hợp danh (*chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là công ty hợp danh thành lập tại Việt Nam*): ..

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: Giới tính:

Ngày sinh: Quốc tịch: Chức danh:

.....(Tài liệu về tư cách pháp lý của cá nhân) số:.....; ngày cấp ...; Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại: Fax: Email:

2. Nhà đầu tư tiếp theo (nếu có): kê khai thông tin tương tự như nội dung đối với nhà đầu tư thứ nhất.

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC KINH TẾ DỰ KIẾN THÀNH LẬP (*bắt buộc đối với nhà đầu tư nước ngoài đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế*)

1. Tên tổ chức kinh tế:

2. Loại hình tổ chức kinh tế

3. Vốn điều lệ:(bằng chữ) đồng và tương đương(bằng chữ) đô la Mỹ (*tỷ giá.....ngày..... của*).

4. Tỷ lệ góp vốn điều lệ của từng nhà đầu tư:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)
		VNĐ	Tương đương USD	

III. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:

1.1. Tên dự án:

1.2. Địa điểm thực hiện dự án:

(Đối với dự án ngoài KCN, KCX, KCNC, KKT: ghi số nhà, đường phố/xóm, phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố. Đối với dự án trong KCN, KCX, KCNC, KKT: ghi số, đường hoặc lô..., tên khu, quận/huyện, tỉnh/thành phố).

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)

Ghi chú:

- Ngành kinh doanh ghi đầu tiên là ngành kinh doanh chính của dự án.
- (*) Chỉ ghi mã ngành CPC đối với các mục tiêu hoạt động thuộc ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài.

3. Quy mô dự án:

Miêu tả quy mô bằng các tiêu chí (nếu có):

- Diện tích: liệt kê cụ thể diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng (m² hoặc ha);
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: m² (trừ diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch);
- Công suất thiết kế;
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp;
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...);

Trường hợp dự án có nhiều giai đoạn, từng giai đoạn được miêu tả như trên.

Trong trường hợp có mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị đề nghị ghi rõ:

- Diện tích đất xây dựng:..... m²;
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở:..... m²;
- Loại nhà ở (nhà liền kề, căn hộ chung cư, biệt thự ... theo quy định của Luật Nhà ở);
- Số lượng nhà ở:căn;
- Quy mô dân số: người;
- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị:(có/không);
- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt:(có/không);
- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt:(có/không);

4. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

4.1. Tổng vốn đầu tư:(bằng chữ) đồng và tương đương.....(bằng chữ) đô la Mỹ (tỷ giá..... ngày..... của.....), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư:...(bằng chữ) đồng và tương đương... (bằng chữ) đô la Mỹ.

- Vốn huy động:(bằng chữ) đồng và tương đương ... (bằng chữ) đô la Mỹ, trong đó:

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng:

+ Vốn huy động từ cổ đông, thành viên, từ các chủ thể khác:

+ Vốn huy động từ nguồn khác (ghi rõ nguồn):

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư (nếu có):

4.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			

Ghi chú:

(*) Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,

b) Vốn huy động: ghi rõ số vốn, phương án huy động (vay từ tổ chức tín dụng/công ty mẹ,...) và tiến độ dự kiến.

c) Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư (nếu có):

5. Thời hạn hoạt động của dự án:

6. Tiến độ thực hiện dự án: (ghi theo mốc thời điểm tháng (hoặc quý)/năm. Ví dụ: tháng 01 (hoặc quý I)/2021):

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn (như ở mục 4.2);

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư;

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành (nếu có);

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có);

(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn).

IV. NHÀ ĐẦU TƯ/TỔ CHỨC KINH TẾ CAM KẾT

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
3. Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận.
4. Đối với nhà đầu tư là công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài: Trường hợp lựa chọn áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường và thủ tục đầu tư như quy định đối với nhà đầu tư trong nước, thì từ bỏ tất cả các quyền và lợi ích của nhà đầu tư nước ngoài theo pháp luật trong nước hoặc theo bất kỳ điều ước quốc tế nào có thể áp dụng đối với nhà đầu tư đó.

V. HỒ SƠ KÈM THEO

1. Các văn bản quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư.
2. Các văn bản quy định tại các khoản 2, 3 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư *(nếu có)*.
3. Các hồ sơ liên quan khác *(nếu có)*.

..., ngày.....tháng.....năm....

Nhà đầu tư

(Từng nhà đầu tư ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu (nếu có))

¹ Là một trong các loại giấy tờ sau: Định danh cá nhân, thẻ Căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu, giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.

² Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

³ Đính kèm danh sách thành viên, cổ đông nước ngoài đối với trường hợp là Công ty TNHH, Công ty cổ phần.

Mẫu A.I.3**Đề xuất dự án đầu tư**

*(Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư đề xuất)
(Điểm d khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư)*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*(Kèm theo Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư
Ngày tháng ... năm....)*

I. NHÀ ĐẦU TƯ / HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư (Ghi tên từng nhà đầu tư theo văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư)

2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư *(nếu có)*: (Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai/ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu/ Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư)

Đề nghị thực hiện dự án đầu tư với các nội dung như sau:

II. ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Các nội dung về tên dự án, địa điểm thực hiện dự án, mục tiêu, quy mô, vốn, phương án huy động vốn, thời hạn, tiến độ thực hiện dự án: ghi chi tiết như nội dung tại văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư

2. Đề xuất nhu cầu sử dụng đất *(áp dụng đối với dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)*.

2.1. Địa điểm khu đất: giới thiệu tổng thể về khu đất *(địa chỉ, diện tích, ranh giới, vị trí địa lý)*:

2.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai *(lập bảng cơ cấu hiện trạng sử dụng đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)*

2.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất *(nêu rõ diện tích đất và cơ cấu sử dụng đất, thời hạn, tỷ lệ sử dụng đất của từng hạng mục công trình)*

2.4. Giải trình việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.5. Dự kiến kế hoạch, tiến độ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

2.6. Dự kiến sơ bộ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác đối với trường hợp các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ *(nếu có)*

3. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất *(nếu có)*.

4. Nhu cầu về lao động *(nêu cụ thể số lượng lao động trong nước, số lượng lao động là người nước ngoài cần cho dự án theo từng giai đoạn cụ thể)*

5. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án: Những tác động quan trọng nhất do dự án mang lại cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, ngành (tạo việc làm, nộp ngân sách, xuất khẩu, chuyển giao công nghệ...)

6. Giải trình về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

7. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường *(nếu có)* theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường

8. Giải trình việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài *(nếu có)*

9. Đối với dự án đầu tư xây dựng

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị: bổ sung thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần *(nếu có)*; 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; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này: bổ sung dự kiến phân chia dự án thành phần *(nếu có)*.

10. Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư *(đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ, dự án đầu tư vào khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, nếu có)*.

11. Giải trình về việc đáp ứng điều kiện về suất đầu tư và lao động sử dụng đối với dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư *(nếu có)*

III. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ (*ghi rõ cơ sở pháp lý của đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư*)

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp (*nếu có*)

Cơ sở pháp lý của ưu đãi (*ghi rõ tên văn bản pháp luật, điều khoản áp dụng*)

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu (*nếu có*)

Cơ sở pháp lý của ưu đãi (*ghi rõ tên văn bản pháp luật, điều khoản áp dụng*)

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất (*nếu có*)

Cơ sở pháp lý của ưu đãi (*ghi rõ tên văn bản pháp luật, điều khoản áp dụng*)

4. Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế (*nếu có*)

5. Ưu đãi đầu tư đặc biệt (*nếu có*)

6. Đề xuất hỗ trợ đầu tư (*nếu có*)

... .., ngày thángnăm.....

Nhà đầu tư

Từng nhà đầu tư ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu (*nếu có*)