

Số: 643/HD-UBND

An Giang, ngày 21 tháng 10 năm 2020

HƯỚNG DẪN

Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; dự án đầu tư theo pháp luật chuyên ngành và trong lĩnh vực xã hội hóa mà phải tổ chức đấu thầu trên địa bàn tỉnh

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường;

Căn cứ Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang hướng dẫn trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; dự án đầu tư theo pháp luật chuyên ngành và trong lĩnh vực xã hội hóa mà phải tổ chức đấu thầu trên địa bàn tỉnh như sau:

Phần I

HƯỚNG DẪN NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Trong hướng dẫn này chỉ hướng dẫn trình tự thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án sau:

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh và đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (trừ dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu và điểm b, khoản 4 Điều 22 Luật Đấu thầu) được tổng hợp vào danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất;

2. Dự án đầu tư theo pháp luật chuyên ngành mà phải tổ chức đấu thầu; dự án đầu tư trong lĩnh vực xã hội hóa gồm: giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao, môi trường, giám định tư pháp thuộc diện được hưởng các chính sách ưu đãi về đất (miễn hoặc giảm tiền thuê đất) và thủ tục cho nhà đầu tư thuê đất thực hiện dự án không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai;

II. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG:

Cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, UBND huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) và các tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa thuộc phạm vi điều chỉnh nêu trên tại địa bàn tỉnh An Giang.

III. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ:

Trong văn bản hướng dẫn này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định;

2. *Nhà ở thương mại* được xác định theo quy định tại khoản 4, Điều 3 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

3. *Công trình thương mại - dịch vụ* được xác định theo quy định tại điểm e Mục I.2 Phụ lục I (Phân loại công trình xây dựng) ban hành kèm theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

4. *Công trình đa năng, tổ hợp đa năng* là công trình đa năng thuộc công trình thương mại, dịch vụ theo quy định tại khoản 3 Mục này, được xác định theo quy định tại khoản 1, Điều 1 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ

Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

IV. THẨM QUYỀN, TRÁCH NHIỆM TRONG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Người có thẩm quyền:

- Chủ tịch UBND tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt các nội dung tại khoản 1, khoản 2 Điều 77 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ (sau đây viết tắt là Nghị định 25);

- Chủ tịch UBND tỉnh có thể ủy quyền cho người đứng đầu cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện) phê duyệt một số nội dung theo quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 77 Nghị định số 25;

2. Bên mời thầu:

- Bên mời thầu là cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện khi được UBND tỉnh giao;

- Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn đấu thầu độc lập có đủ năng lực để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ nội dung công việc thuộc trách nhiệm của mình;

- Tổ chức, cá nhân tham gia tư vấn đấu thầu được Bên mời thầu thuê phải thỏa điều kiện về năng lực và kinh nghiệm theo quy định của Luật Đấu thầu và Điều 15 của Nghị định 25;

3. Đơn vị thẩm định:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Trường hợp Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện ủy quyền phê duyệt thì cơ quan được ủy quyền phê duyệt có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung được ủy quyền đó theo quy định tại Khoản 4 Điều 79 Nghị định 25.

4. Trách nhiệm xác định các loại chi phí của dự án đầu tư có sử dụng đất

a) Xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1): Đơn vị đề xuất dự án tự trách nhiệm xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án để làm cơ sở tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

b) Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất cần giải phóng mặt bằng (m2) và các chi phí liên quan đến đất:

- Bên mời thầu có chịu trách nhiệm phối hợp với UBND cấp huyện nơi có dự án và các đơn vị có liên quan xác định sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (có biên bản và các đơn vị tự chịu trách nhiệm về đề xuất của mình) để làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt hồ sơ mời thầu;

- Bên mời thầu phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan xác định sơ bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến nộp ngân sách nhà

nước (có biên bản và các đơn vị tự chịu trách nhiệm về đề xuất của mình) để làm cơ sở tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt hồ sơ mời thầu;

c) Xác định Giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3): Bên mời thầu phối hợp với cơ quan tài chính và các đơn vị có liên quan xác định giá trị m3 (có biên bản và các đơn vị tự chịu trách nhiệm về đề xuất của mình) theo quy định tại điểm K khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP để làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt hồ sơ mời thầu;

Phần II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

I. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hình thức và thời gian thực hiện:

a) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

- Đấu thầu Quốc tế: 254 ngày. Trong đó: Thời gian theo Nghị định số 25 là 214 ngày, rút ngắn còn 151 ngày; Thời gian ngoài Nghị định số 25 là 158 ngày, rút ngắn còn 103 ngày.

- Đấu thầu Trong nước: 193 ngày. Trong đó: Thời gian theo Nghị định số 25 là 177 ngày, rút ngắn còn 115 ngày; Thời gian ngoài Nghị định số 25 là 146 ngày, rút ngắn còn 78 ngày.

b) Quyết định chủ trương đầu tư: (Chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm):

- Quốc tế: 70 ngày. Trong đó: Thời gian theo Nghị định số 25 là 77 ngày, rút ngắn còn 52 ngày; Thời gian ngoài Nghị định số 25 là 18 ngày, không rút ngắn.

- Trong nước: 60 ngày. Trong đó: Thời gian theo Nghị định số 25 là 77 ngày, rút ngắn còn 47 ngày; Thời gian ngoài Nghị định số 25 là 13 ngày, không rút ngắn.

c) Chỉ định nhà đầu tư: 108 ngày. Trong đó: Thời gian theo Nghị định số 25 là 124 ngày, rút ngắn còn 58 ngày; Thời gian ngoài Nghị định số 25 là 120 ngày, rút ngắn còn 52 ngày.

2. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư:

a) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Quốc tế và trong nước): Bao gồm 07 bước như sau

- **Bước 1.** Lập danh mục dự án cần thu hồi đất và đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất

- **Bước 2.** Tổng hợp, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất

- **Bước 3.** Chuẩn bị, nộp và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

- **Bước 4.** Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

- **Bước 5.** Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư (lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu)

- **Bước 6.** Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

- **Bước 7.** Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

b) Quy trình chỉ định nhà đầu tư: Bao gồm 05 bước như sau

- **Bước 1.** Lập danh mục dự án cần thu hồi đất và đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất

- **Bước 2.** Tổng hợp, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất

- **Bước 3.** Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

- **Bước 4.** Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình chỉ định

- **Bước 5.** Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

3. Chi tiết quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

a) Bước 1. Lập danh mục dự án cần thu hồi đất và đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất

- Lập danh mục dự án cần thu hồi đất: Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển đô thị và yêu cầu quản lý, điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương, cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập danh mục dự án cần thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết phê duyệt danh mục dự án cần thu hồi đất tại kỳ họp gần nhất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Trên cơ sở danh mục dự án cần thu hồi đất được phê duyệt (HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết), việc lập đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm 1 trong 2 trường hợp sau đây:

+ **Trường hợp 1:** Dự án do cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập: Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp. Nội dung đề xuất bao gồm: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

- **Trường hợp 2:** Dự án do nhà đầu tư đề xuất: Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Dự án do nhà đầu tư đề xuất phải thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại khoản 1, Mục I, Phần I của Hướng dẫn này và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 25. Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án, gửi trực tiếp đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, bao gồm các nội dung sau đây:

+ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, bao gồm cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu hồ sơ đề xuất dự án không được chấp thuận;

+ Nội dung đề xuất dự án đầu tư gồm: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án. Ngoài ra, cần kèm theo hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, đề xuất nhu cầu sử dụng đất và các tài liệu cần thiết khác để giải trình hồ sơ đề xuất dự án (nếu có). Số lượng: 01 bộ

* **Lưu ý:** Đơn vị đề xuất dự án có trách nhiệm xác định sơ bộ tổng chi phí m1, phối hợp với UBND cấp huyện xác định m2, phối hợp với cơ quan tài chính và các đơn vị có liên quan xác định chi phí m3, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định sơ bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến... theo Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, đồng thời các đơn vị tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu đề xuất của mình để làm cơ sở trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định..

b) Bước 2. Tổng hợp, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất.

- Tổng hợp và phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất: Đề xuất dự án thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại khoản 1, Mục I Phần I của Hướng dẫn này và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 25 (trừ dự án thuộc trường hợp quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu hoặc khoản 3 Điều 10 Nghị định số 25) sẽ được tổng hợp vào danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

+ Trong thời hạn 15 ngày (theo Nghị định 25 là 30 ngày) kể từ khi nhận được đề xuất dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan tổng hợp danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Trong thời hạn 5 ngày (theo Nghị định 25 là 10 ngày) kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

- Công bố danh mục dự án có sử dụng đất:

+ Căn cứ quyết định phê duyệt danh mục dự án của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, trong thời hạn 7 ngày làm việc, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất phải được Sở Kế hoạch và Đầu tư công bố theo quy định tại Điểm c Khoản 1 và Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Nội dung công bố thông tin theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, đồng thời kèm theo các tài liệu quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 7 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT.

Đối với dự án có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) từ 800.000.000.000 (tám trăm tỷ đồng) trở lên ngoài trách nhiệm cung cấp thông tin hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Báo đấu thầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án lên trang thông tin điện tử hoặc tờ báo bằng tiếng Anh được phát hành tại Việt Nam.

c) Bước 3. Chuẩn bị, nộp và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Trong thời hạn **30 ngày** (đây là thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ) kể từ ngày thông tin dự án được công bố (trừ trường hợp gia hạn thời gian đăng tải thông tin), Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tới Sở Kế hoạch và Đầu tư và trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư, bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu có liên quan khác để làm rõ hồ sơ đăng ký dự án (nếu có).

- Trong thời hạn **15 ngày** kể từ ngày hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án (kể cả trường hợp đã gia hạn), Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (kể cả trường hợp sau khi gia hạn theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 6 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư phải căn cứ vào yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các nhà đầu tư, các tài liệu có liên quan khác để làm rõ hồ sơ đăng ký dự án (nếu có) theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (sau đây viết tắt là Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT).

- Căn cứ kết quả đánh giá, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

+ **Trường hợp 1:** Có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm được áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; giao cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện là bên mời thầu;

+ **Trường hợp 2:** Chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật khác có liên quan. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong trường hợp này sẽ chuyển sang thực hiện theo trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của Luật Đầu tư;

d) Bước 4. Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

- Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Căn cứ Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, **trong thời 3 ngày** cơ quan được giao nhiệm vụ là Bên mời thầu có trách nhiệm lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, đồng thời gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định. Căn cứ lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 24 Nghị định số

25, nội dung theo Điều 25 Nghị định số 25 và hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo Khoản 3 Điều 24 Nghị định số 25.

- Thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Trong thời hạn **10 ngày** (theo Luật Đấu thầu là tối đa 20 ngày), Sở Kế hoạch và Đầu tư tiến hành thẩm tra, đánh giá các nội dung quy định tại Điều 25 Nghị định số 25 do Bên mời thầu lập và lập báo cáo thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

- Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Căn cứ báo cáo thẩm định, trong thời hạn **5 ngày** (theo Nghị định số 25 tối đa là 10 ngày), Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư và bám theo dõi tiến độ các hoạt động trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư để làm cơ sở tiến hành lựa chọn nhà đầu tư.

Sau khi kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt, Bên mời thầu có trách nhiệm đăng tải thông tin lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định điểm a, khoản 1 Điều 8 Luật Đấu thầu.

đ) Bước 5. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư (lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu)

- *Lập hồ sơ mời thầu:* Trong thời hạn **20 ngày** kể từ ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu tiến hành lập hoặc thuê tư vấn lập hồ sơ mời thầu theo nội dung quy định Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25. Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu trong hồ sơ mời thầu theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 25.

Căn cứ lập hồ sơ mời thầu theo quy định tại khoản 1, Điều 47 Nghị định số 25, bao gồm: 1) Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư được công bố theo quy định; 2) Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được duyệt; 3) Quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Trong thời gian lập hồ sơ mời thầu, Bên mời thầu có trách nhiệm xác định hoặc thuê tư vấn xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1); phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường xác định phương án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất cần giải phóng mặt bằng (m2); phối hợp với cơ quan tài chính và các đơn vị có liên quan xác định Giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) để trình phê duyệt cùng với hồ sơ mời thầu. Bên mời thầu và các đơn vị tham gia xác định giá trị m1, m2, m3 tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu do mình đề xuất.

- *Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu:*

+ Trong thời hạn **10 ngày** kể từ ngày nhận được Hồ sơ mời thầu, cơ quan hoặc bộ phận chuyên môn được giao chủ trì thẩm định theo quy định tại khoản 4, Điều 6 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT phải thẩm định Hồ sơ mời thầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP trước khi trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Cấp thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu phải bằng văn bản, căn cứ vào Tờ trình phê duyệt và Báo cáo thẩm định hồ sơ mời thầu của đơn vị thẩm định.

e) Bước 6. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Mục 3 Chương III Nghị định số 25. Việc sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 8 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT. Điều kiện để phát hành hồ sơ mời thầu, việc mời thầu, phát hành hồ sơ mời thầu, mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được thực hiện theo quy định sau đây:

- *Điều kiện để phát hành hồ sơ mời thầu:* Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật Đấu thầu (Bao gồm: Dự án thuộc danh mục dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh công bố theo quy định của pháp luật hoặc dự án do nhà đầu tư đề xuất; Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt; Hồ sơ mời thầu được phê duyệt; Thông báo mời thầu hoặc danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm như **Trường hợp 1 tại Bước 3**);

+ Có quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.

- *Mời thầu:* Thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 4 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, đồng thời đính kèm Hồ sơ mời thầu theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 7 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT để Nhà đầu tư tải tệp tin (file) hồ sơ trên Hệ thống làm cơ sở để lập Hồ sơ dự thầu.

- *Phát hành hồ sơ mời thầu:*

+ Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư tham gia đấu thầu hoặc phát hành hồ sơ mời thầu cho các nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm;

+ Trường hợp hồ sơ mời thầu được bán thì thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 7 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT. Đối với nhà đầu tư liên danh, chỉ cần một thành viên trong liên danh mua hồ sơ mời thầu, kể cả trường hợp chưa hình thành liên danh khi mua hồ sơ mời thầu.

Sau khi phát hành hồ sơ mời thầu, việc sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 8 Thông tư 06/2020/TT-BKHĐT.

- *Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật:* Bên mời thầu tiến hành mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, bao gồm cả trường hợp chỉ có một nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu.

* **Lưu ý:** Sau khi mở thầu, Bên mời thầu phải gửi 01 bộ hồ sơ của các nhà đầu tư tham dự thầu về Sở Kế hoạch và Đầu tư, thời gian chậm nhất là 01 ngày kể từ ngày mở hồ sơ đề xuất kỹ thuật.

- *Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật:*

+ Bên mời thầu tiến hành đánh giá hồ sơ đề xuất kỹ thuật theo quy định của hồ sơ mời thầu và theo quy định tại Điều 52 Nghị định 25. Bên mời thầu lập Tờ trình trình phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư tiến hành thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật theo quy định tại Khoản 3 Điều 76 Nghị định số 25 và lập báo cáo thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.

+ Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 25 trên cơ sở báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

- *Mở, đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại:*

+ Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: Sau khi Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, Bên mời thầu tiến hành mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại theo quy định tại Điều 40 Nghị định 25, đồng thời đọc rõ các thông tin tại buổi mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại theo quy định tại Khoản 2, Điều 54 Nghị định 25.

* **Lưu ý:** Sau khi mở thầu, Bên mời thầu phải gửi 01 bộ hồ sơ của các nhà đầu tư tham dự thầu về Sở Kế hoạch và Đầu tư, thời gian chậm nhất là 01 ngày kể từ ngày mở hồ sơ đề xuất tài chính - thương mại.

+ Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: Việc đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại phải tuân thủ quy định tại Điều 41 và Điều 55 Nghị định 25. Sau khi đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại, Nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 56 Nghị định 25 sẽ được đề nghị lựa chọn (xét trúng thầu).

- *Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư*

+ Trình kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Trên cơ sở báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, Bên mời thầu trình kết quả lựa chọn nhà đầu tư, trong đó nêu rõ ý kiến của bên mời thầu về các nội dung đánh giá của tổ chuyên gia. Hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại điểm a, Khoản 4 Điều 76 Nghị định 25;

+ Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư tiến hành thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 76 Nghị định 25 và lập báo cáo thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 76 Nghị định 25;

+ Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Trên cơ sở tờ trình xin phê duyệt của Bên mời thầu, Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 43 và Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

* Trường hợp lựa chọn được nhà đầu tư trúng thầu, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm các nội dung sau đây: Tên dự án; mục tiêu, quy mô của dự án; Tên nhà đầu tư trúng thầu; Dự kiến tiến độ thực hiện dự án; Địa

điểm thực hiện dự án, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất; Dự kiến tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất); Dự kiến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp; Các nội dung khác (nếu có).

* Trường hợp hủy thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật Đấu thầu khi tất cả hồ sơ dự thầu không đáp ứng được các yêu cầu của hồ sơ mời thầu, trong văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc văn bản quyết định hủy thầu phải nêu rõ lý do hủy thầu và trách nhiệm của các bên liên quan khi hủy thầu.

+ Công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu phải đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 4 và Khoản 2 Điều 5 Nghị định 25; gửi văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư đến các nhà đầu tư tham dự thầu trong thời hạn quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Nội dung thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm:

- (1) Thông tin quy định tại Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- (2) Danh sách nhà đầu tư không được lựa chọn và tóm tắt về lý do không được lựa chọn của từng nhà đầu tư;
- (3) Kế hoạch đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

- *Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng*: Căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư xếp thứ nhất được mời đến đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp nhà đầu tư được mời đến đàm phán, hoàn thiện hợp đồng nhưng không đến hoặc từ chối đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thì nhà đầu tư sẽ không được nhận lại bảo đảm dự thầu. Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng phải dựa trên căn cứ, phù hợp với nguyên tắc, nội dung theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 58 Nghị định 25.

Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không thành công, Bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy kết quả lựa chọn nhà đầu tư và mời nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo vào đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện với các nhà đầu tư tiếp theo không thành công thì bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật Đấu thầu.

- *Ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án*:

+ Ký kết hợp đồng: Việc ký kết hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 69, 70, 71 và 72 của Luật Đấu thầu và Điều 59 Nghị định 25.

+ Công khai thông tin hợp đồng dự án: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng dự án, Bên mời thầu có trách nhiệm công khai thông tin hợp đồng dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nội dung công khai thông tin sơ bộ gồm: Tên dự án; số hiệu hợp đồng; thời điểm ký kết hợp đồng; Tên, địa chỉ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Tên, địa chỉ của nhà đầu tư; Mục tiêu, quy mô của dự án; Dự kiến tiến độ thực hiện dự án; Địa điểm thực hiện dự án, diện tích, thời hạn sử dụng đất; Dự kiến tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi

phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất); Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến; phương pháp định giá đất sẽ được sử dụng để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; thông số đầu vào hoặc cách thức xác định thông số đầu vào tương ứng với phương pháp định giá; Ngoài ra, Nhà đầu tư còn phải chi trả các loại phí có liên quan đến quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

g) Bước 7. Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Sau khi ký kết hợp đồng, bên mời thầu, nhà đầu tư phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà đầu tư nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) và giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M_3) được đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu:

+ Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 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, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

4. Chi tiết quy trình chỉ định nhà đầu tư

a Bước 1. Lập danh mục dự án cần thu hồi đất và đề xuất dự án đầu tư có sử dụng đất. Thực hiện theo điểm a, khoản 3, Mục này.

b. Bước 2. Tổng hợp, phê duyệt và công bố danh mục dự án có sử dụng đất. Thực hiện theo điểm b, khoản 3 Mục này.

c. Bước 3. Lập, thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. Thực hiện tương tự theo điểm d, khoản 3 Mục này.

d. Bước 4. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình chỉ định

- *Lập hồ sơ yêu cầu:* Hồ sơ yêu cầu được lập phải dựa trên các căn cứ và đầy đủ các nội dung sau đây:

+ Danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị;

+ Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật;

+ Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được duyệt;

+ Quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

+ Nội dung hồ sơ yêu cầu được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP. Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ đề xuất theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP song không cần so sánh, xếp hạng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về tài chính - thương mại.

- *Trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ yêu cầu:* Bên mời thầu có trách nhiệm trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ yêu cầu theo quy định hiện hành.

+ Thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu và xác định nhà đầu tư được đề nghị chỉ định thầu: Sở Kế hoạch và Đầu tư tiến hành thẩm định hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 75 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP trước khi phê duyệt và lập báo cáo thẩm định theo quy định.

+ Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ yêu cầu bằng văn bản, căn cứ vào Tờ trình phê duyệt và Báo cáo thẩm định hồ sơ yêu cầu;

+ Trường hợp áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 Luật Đấu thầu và Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, nhà đầu tư được xác định để nhận hồ sơ yêu cầu khi có tư cách hợp lệ theo quy định tại các Điểm a, b, c, d, e và g Khoản 1 Điều 5 của Luật Đấu thầu và có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án.

Bước 5. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy trình chỉ định

- Bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu cho nhà đầu tư được xác định.

- Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất theo quy định của hồ sơ yêu cầu

- Đánh giá hồ sơ đề xuất: Việc đánh giá hồ sơ đề xuất phải được thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá quy định trong hồ sơ yêu cầu. Trong quá trình đánh giá, bên mời thầu mời nhà đầu tư đến làm rõ hoặc sửa đổi, bổ sung các nội dung thông tin cần thiết của hồ sơ đề xuất.

- *Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu:* Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng các điều kiện sau đây: Có hồ sơ đề xuất hợp lệ; Có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu; Có đề xuất về kỹ thuật đáp ứng yêu cầu. Có giá đề nghị trúng thầu bao gồm các thành phần đáp ứng yêu cầu sau:

+ Có đề xuất tổng chi phí thực hiện dự án (M_1) không thấp hơn m_1 được phê duyệt trong hồ sơ yêu cầu;

+ Có đề xuất giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) không thấp hơn m_2 được phê duyệt trong hồ sơ yêu cầu;

+ Có đề xuất giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành (M_3) không thấp hơn giá sàn được phê duyệt trong hồ sơ yêu cầu.

- *Thẩm định và phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư:* Bên mời thầu có trách nhiệm trình thẩm định và phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư theo quy định.

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thẩm định và lập Báo cáo thẩm định kết quả chỉ định nhà đầu tư trên cơ sở báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất của Bên mời thầu và tổ chuyên gia (nếu có) theo quy định tại khoản 4 Điều 76 và khoản 3 Điều 79 Nghị định số 25.

+ Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 77 và Điều 57 Nghị định 25.

- *Công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư:* Sau khi phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư, Bên mời thầu công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4, Điều 57 Nghị định 25.

- Đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án.

+ Bên mời thầu tiến hành đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 58 Nghị định 25;

+ Việc ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định 25;

+ Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Điều 60 Nghị định 25;

II. TRÌNH TỰ THỬ TỰC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO PHÁP LUẬT CHUYÊN NGÀNH VÀ PHÁP LUẬT XÃ HỘI HÓA

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa

- Áp dụng đấu thầu rộng rãi 01 giai đoạn 02 túi hồ sơ đối với Trường hợp có hai nhà đầu tư trở lên quan tâm.

- Áp dụng hình thức quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa đối với trường hợp có một nhà đầu tư quan tâm.

* **Lưu ý:** Nhà đầu tư được lựa chọn phải đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án, đề xuất phương án triển khai dự án khả thi và hiệu quả.

2. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa

- Công bố danh dự án lên mạng đấu thầu Quốc gia làm cơ sở xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm thực hiện dự án.

- Trường hợp có một nhà đầu tư quan tâm, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa.

- Trường hợp có hai nhà đầu tư trở lên quan tâm, việc tổ chức đấu thầu áp dụng quy trình đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ, bao gồm các bước sau theo quy định tại điểm b, Khoản 1 Điều 16 Nghị định 25:

+ Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư;

+ Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;

- + Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật; thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;
- + Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại;
- + Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- + Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

Lưu ý: Việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa phải trên cơ sở bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế, đồng thời theo hướng dẫn của Bộ quản lý chuyên ngành về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; mẫu hồ sơ đấu thầu và các nội dung khác (nếu có).

Phần III

XỬ LÝ CHUYÊN TIẾP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. XỬ LÝ CHUYÊN TIẾP VÀ CÁC VẤN ĐỀ PHÁT SINH MỚI:

1. Đối với những dự án đầu tư thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 1 Mục I, Phần I của Hướng dẫn này nhưng không đủ điều kiện để đấu thầu và đã được quyết định chủ trương đầu tư theo Điều 32 của Luật Đầu tư (*không phân biệt quy mô, diện tích sử dụng đất*) trước khi ban hành Hướng dẫn này và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư có hiệu lực thi hành (ngày 05 tháng 11 năm 2020) thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục về đất đai; môi trường; cấp phép xây dựng công trình; thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy; đấu nối hệ thống cấp nước, thoát nước; tiếp cận điện năng đối với lưới điện trung áp; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và những nội dung khác quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư để triển khai dự án theo quy định của pháp luật, trừ những dự án đã có kết luận của UBND tỉnh.

2. Sau thời điểm ban hành Hướng dẫn này và Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư có hiệu lực thi hành thì những dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 1 Mục I, Phần I của Hướng dẫn này và đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định 25 thì phải được thực hiện quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Hướng dẫn này và Nghị định 25.

II. TRÁCH NHIỆM CỦA SỞ, BAN NGÀNH CÓ LIÊN QUAN

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì tổ chức triển khai thực hiện Hướng dẫn này đến các Sở, Ban, ngành, UBND huyện, thị xã, thành phố và các nhà đầu tư mong muốn thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì, tổng hợp danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố để tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết tại kỳ họp gần nhất theo quy định của pháp luật đất đai để là cơ sở đề xuất dự án và triển khai thực hiện;

3. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, tham mưu UBND tỉnh ban hành Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh, trên cơ sở đó lập đề xuất danh mục dự án cần thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đồng thời lập đề xuất dự án có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp vào danh mục dự án có sử dụng đất để báo cáo UBND tỉnh;

4. Các cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển đô thị và yêu cầu quản lý, điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương có trách nhiệm: Chủ động lập danh mục dự án cần thu hồi đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh phê duyệt (thông qua bằng Nghị quyết), dựa trên danh mục dự án cần thu hồi đất được phê duyệt thì tùy theo lĩnh vực và địa bàn quản lý, cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố tiến hành lập đề xuất dự án có sử dụng đất; đề xuất danh mục dự án kêu gọi đầu tư theo pháp luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa (nếu có) gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Trong quá trình thực hiện Hướng dẫn này, trường hợp nếu có nội dung nào chưa phù hợp hoặc có văn bản hướng dẫn của cấp có thẩm quyền cao hơn thì áp dụng theo văn bản cao hơn hoặc báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Các Bộ: KHĐT, XD, TNMT, TC (báo cáo);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh: CT và các PCT;
- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTTH, KGVX;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

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

Lê Văn Nung