



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

HƯỚNG DẪN

Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2021
của UBND tỉnh Quảng Nam)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh.

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu dân cư, khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ (gọi tắt là "dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất"), trong đó:

- Nhà ở thương mại: là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

- Trụ sở, văn phòng làm việc: các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của các doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân khác; các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú.

- Công trình thương mại: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các công trình thương mại khác.

- Công trình dịch vụ: khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác.

b) Dự án không thuộc quy định tại điểm a khoản này nhưng phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa (gọi tắt là "dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa").

c) Dự án không thuộc quy định tại các điểm a và b khoản này nhưng phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí (gọi tắt là "dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí"), trừ các trường hợp sau đây:

- Dự án đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp gồm: trồng, chăm sóc, nuôi dưỡng, bảo vệ và phát triển rừng; nuôi trồng, bảo quản nông, lâm, thủy sản; sản xuất, nhân và lai tạo giống cây trồng, giống vật nuôi, giống cây lâm nghiệp, giống thủy sản;

- Dự án đầu tư vào các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu phi thuế quan, cụm công nghiệp;

- Dự án mà nhà đầu tư có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khu đất thực hiện dự án.

d) Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư PPP, dự án khai thác khoáng sản, dự án thuê môi trường rừng và dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai không thuộc phạm vi điều chỉnh của Hướng dẫn này.

2. Đối tượng áp dụng.

Hướng dẫn này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Thẩm quyền và trách nhiệm trong lựa chọn nhà đầu tư

1. Chủ tịch UBND tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm); phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

2. Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền:

a) Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), trừ quy định tại khoản 8 Điều này;

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp quyết định công tác lựa chọn nhà đầu tư các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (trừ các nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16 Hướng dẫn này) đảm bảo tuân thủ trình tự quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18 Hướng dẫn này.

c) Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định công tác lựa chọn nhà đầu tư các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này có quy mô diện tích dưới 01 ha hoặc tổng vốn đầu tư dưới 10 tỷ đồng thực hiện trên địa bàn quản lý (ngoài địa bàn quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp). Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ trình tự quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18 Hướng dẫn này;

d) Người đứng đầu của Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đối với các dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này (ngoài địa bàn

quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) sau khi có báo cáo kết quả thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

3. Chủ tịch UBND tỉnh giao các cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh hoặc UBND cấp huyện làm Bên mời thầu thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này và thực hiện trách nhiệm của Bên mời thầu được quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 75 của Luật Đấu thầu, cụ thể như sau:

a) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với các dự án theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

b) Sở Xây dựng làm Bên mời thầu đối với các dự án thuộc lĩnh vực nhà ở thương mại, bao gồm:

- Dự án có diện tích từ 10 ha trở lên đối với khu vực đô thị;
- Dự án có diện tích từ 20 ha trở lên đối với khu vực nông thôn;
- Dự án nằm trên địa giới hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên hoặc nằm trên địa giới hành chính cấp huyện và địa bàn quản lý của khu kinh tế.

c) Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh làm Bên mời thầu các dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này trong lĩnh vực, chuyên ngành quản lý nằm trên địa giới hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên hoặc nằm trên địa giới hành chính cấp huyện và địa bàn quản lý của khu kinh tế (không bao gồm các dự án được quy định tại điểm b khoản này).

d) UBND cấp huyện làm Bên mời thầu các dự án thuộc địa bàn mình quản lý không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản này.

4. Phân cấp trách nhiệm trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa theo quy định tại Hướng dẫn này. Trường hợp luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa có quy định về phân cấp trách nhiệm khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật đó.

5. Các cơ quan, đơn vị, địa phương được Chủ tịch UBND tỉnh giao làm Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn để thực hiện một số nội dung công việc trong phạm vi trách nhiệm của mình.

6. Cơ quan phát triển quỹ đất tại nơi có dự án chịu trách nhiệm lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng trên cơ sở đề nghị của Bên mời thầu. Đối với dự án nằm trên địa bàn của

02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm chủ trì phối hợp với các địa phương có diện tích đất thuộc dự án chịu trách nhiệm lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đề nghị của Bên mời thầu.

7. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì tổ chức:

a) Thẩm định danh mục dự án đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đối với dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

b) Thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

c) Tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này.

8. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

a) Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

- Xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

- Thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật và kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

- Tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư đối với các dự án lựa chọn nhà đầu tư theo tiêu chí quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp:

- Quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm) và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm

Bên mời thầu đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp;

- Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Điều 3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

1. Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi quốc tế đối với dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) 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 đồng (Tám trăm tỷ đồng) trở lên.

b) Có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP; trong đó, có ít nhất một nhà đầu tư nước ngoài.

c) Không thuộc trường hợp theo quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều này.

2. Áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước trong trường hợp:

a) Dự án thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; trong đó, không có nhà đầu tư nước ngoài tham gia đăng ký thực hiện dự án hoặc đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

c) Dự án có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ý kiến thống nhất của Bộ Quốc phòng đối với yêu cầu bảo đảm quốc phòng; ý kiến thống nhất của Bộ Công an đối với yêu cầu bảo đảm an ninh.

3. Áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 của Luật Đấu thầu.

Chương II
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Mục 1
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC TRƯỜNG HỢP
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT
(Dự án được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 4. Điều kiện xác định dự án

Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất phải lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Thuộc các dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này mà không sử dụng nguồn vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại; trụ sở văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ được phân loại theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng mà sẽ được UBND cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư được chấp thuận.

3. Thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

4. Phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, 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.

5. Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 và Điều 26 của Luật Đấu thầu.

Điều 5. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án

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

a) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản Quyết định phê duyệt danh mục dự án.

b) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và phê duyệt bằng văn bản trước

khi công bố danh mục dự án. Đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án.

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

a) Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND 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; thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt; ngôn ngữ đăng tải danh mục dự án; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) 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 UBND tỉnh phê duyệt. Nhà đầu tư gửi hồ sơ đề xuất dự án đến UBND cấp huyện nơi thực hiện dự án để tổ chức rà soát, lập đề xuất dự án theo các nội dung quy định tại điểm a khoản này gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

c) Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất dự án quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan liên quan tổng hợp danh mục dự án; đánh giá việc đáp ứng đầy đủ điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Điều 4 Hướng dẫn này; xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh. Trường hợp cần thiết, thời gian thực hiện có thể được gia hạn theo yêu cầu thực tế.

- Trong thời hạn 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.

3. Công bố danh mục dự án:

a) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) công bố danh mục dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP không muộn hơn 07 ngày làm việc, kể từ ngày văn bản được ban hành.

b) 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 đồng (Tám trăm tỷ đồng) trở lên, ngoài việc đăng tải thông tin quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, thông tin dự án phải được đăng tải với ngôn ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh. Quy định này không áp dụng đối với dự án thuộc ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc dự án có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

c) Nội dung công bố thông tin:

- 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; thời hạn, tiến độ đầu tư;

- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt;

- Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

- Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 6. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 5 Hướng dẫn này. 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 khác có liên quan (nếu có).

2. Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này trình Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công

nghiệp) quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều này.

4. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

a) Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện làm Bên mời thầu.

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 3 Hướng dẫn này và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

5. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm; thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Căn cứ quyết định, chấp thuận của cấp có thẩm quyền quy định tại các khoản 4 và 5 Điều này, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc thông báo kết thúc thủ tục công bố Danh mục dự án trong trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

Điều 7. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) thẩm định. Thời gian thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ trình duyệt.

2. Trên cơ sở báo cáo thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư do đơn vị trực thuộc trình; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) xem xét, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. Thời gian phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định.

3. Thành phần hồ sơ trình duyệt:

a) Văn bản trình duyệt, trong đó nêu tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Tài liệu kèm theo, bao gồm: Quyết định phê duyệt danh mục dự án (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và các văn bản có liên quan khác (nếu có).

Điều 8. Trình tự, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình chi tiết thực hiện theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

a) Căn cứ danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được duyệt và các 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 liên quan, Bên mời thầu lập Hồ sơ mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) tổ chức thẩm định. Căn cứ kết quả thẩm định, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ mời thầu. Việc thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Nội dung hồ sơ mời thầu: Hồ sơ mời thầu được lập theo mẫu quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT; trong đó, giá sàn nộp ngân sách Nhà nước (m_3) là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách Nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong quá trình thực hiện, Bên mời thầu xác định các thông số đầu vào để tính toán giá trị m_3 theo hướng dẫn tại mục 4 Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT bảo đảm công bằng, minh bạch, khách quan, khoa học, khả thi, không gây bất lợi cho các bên tham gia và khai thác hiệu quả sử dụng đất, tránh thất thoát ngân sách Nhà nước. Trong quá trình thẩm định hồ sơ mời thầu, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định giá trị m_3 do Bên mời thầu đề xuất.

c) Thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu của Bên mời thầu;
- Dự thảo hồ sơ mời thầu;

- Bản chụp các tài liệu: Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; Quyết định phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư và các tài liệu khác có liên quan.

d) Tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu được quy định cụ thể tại Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Chương III Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

3. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành để lựa chọn nhà đầu tư khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Dự án thuộc danh mục được công bố theo quy định; kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt; hồ sơ mời thầu được phê duyệt; thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định.

- 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

b) 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:

- 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.

- Phát hành hồ sơ mời thầu: Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư tham gia đấu thầu; 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.

c) Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật: Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật được mở 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.

4. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật:

a) Việc kiểm tra và đánh giá tính hợp lệ của Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

b) Đánh giá về năng lực và kinh nghiệm: việc đánh giá về năng lực và kinh nghiệm thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá về năng lực kinh nghiệm nêu trong Hồ sơ mời thầu.

c) Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về kỹ thuật hợp lệ, đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm được xem xét, đánh giá chi tiết về kỹ thuật.

d) Đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

5. Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật: Danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật phải được phê duyệt

bằng văn bản, căn cứ vào tờ trình phê duyệt và báo cáo thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật. Bên mời thầu phải thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến tất cả các nhà đầu tư tham dự thầu, trong đó mời các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.

6. Mở hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: thực hiện theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

7. Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại: thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

8. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu: nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có hồ sơ dự thầu hợp lệ.

b) Có năng lực, kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu.

c) Có đề xuất về kỹ thuật đáp ứng yêu cầu.

d) Có giá trị 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 mời thầu;

- 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 mời thầu;

- 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 và cao nhất.

9. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư: thực hiện theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

10. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng: thực hiện theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

11. Ký kết hợp đồng và công khai thông tin hợp đồng dự án: thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

12. Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: thực hiện theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Điều 9. Trình tự thủ tục chỉ định nhà đầu tư

Thực hiện theo quy định từ Điều 67 đến Điều 72 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Mục 2
DỰ ÁN THEO LUẬT CHUYÊN NGÀNH,
PHÁP LUẬT XÃ HỘI HÓA
(Dự án được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 10. Điều kiện xác định dự án

1. Dự án theo quy định của luật chuyên ngành cần phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Dự án được hưởng chính sách khuyến khích xã hội hóa theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/06/2014 của Chính phủ thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ ban hành tại các Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008, số 693/QĐ-TTg ngày 06/5/2013, số 1470/QĐ-TTg ngày 27/02/2016.

Điều 11. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án

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

a) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản Quyết định phê duyệt danh mục dự án.

b) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và phê duyệt bằng văn bản trước khi công bố danh mục dự án. Đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tổ chức xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trước khi công bố danh mục dự án.

2. Danh mục dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập đề xuất dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa 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; sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); mục đích sử dụng đất; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan tổng hợp danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa; đánh giá việc đáp ứng đầy đủ điều kiện xác định dự án theo luật chuyên ngành, pháp

luật xã hội hóa quy định tại Điều 10 Hướng dẫn này; xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

c) Trên cơ sở báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa; trong đó bao gồm yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

3. Công bố danh mục dự án:

a) Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc Danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa được phê duyệt, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) có trách nhiệm đăng tải thông tin dự án lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia không muộn hơn 07 ngày làm việc, kể từ ngày danh mục dự án được phê duyệt.

b) Nội dung công bố thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; vốn đầu tư; phương án huy động vốn; thời hạn, tiến độ đầu tư;

- Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất;

- Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư;

- Các thông tin khác (nếu cần thiết).

Điều 12. Chuẩn bị, nộp hồ sơ quan tâm thực hiện dự án của nhà đầu tư

1. Căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 Hướng dẫn này, nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trực tiếp tại Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp). 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 khác có liên quan (nếu có).

2. Thời gian tối thiểu để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ năng lực, kinh nghiệm và đăng ký thực hiện dự án là 30 ngày kể từ ngày danh mục dự án được đăng tải. Hết thời hạn đăng ký thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc

diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã gửi hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

3. Căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, cơ quan theo quy định tại khoản 2 Điều này trình Chủ tịch UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) quyết định việc tổ chức thực hiện theo một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều này.

4. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

a) Chủ tịch UBND tỉnh ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện làm Bên mời thầu.

b) Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp ra quyết định áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và giao đơn vị trực thuộc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp làm Bên mời thầu đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

5. Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đã đăng ký và đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thực hiện kết thúc thủ tục công bố danh mục dự án.

Điều 13. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

1. Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) thẩm định, phê duyệt. Thời gian thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ trình duyệt.

2. Trên cơ sở báo cáo thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư do đơn vị trực thuộc trình; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) xem xét, phê duyệt kế hoạch lựa

chọn nhà đầu tư. Thời gian phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định.

3. Thành phần hồ sơ trình duyệt:

a) Văn bản trình duyệt, trong đó nêu tóm tắt về quá trình thực hiện và các nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm: tên dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (nếu có); hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư; thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; loại hợp đồng; thời gian thực hiện hợp đồng.

b) Tài liệu kèm theo, bao gồm: Quyết định phê duyệt danh mục dự án theo luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa (hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư), Quyết định phê duyệt áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi và các văn bản có liên quan khác (nếu có).

Điều 14. Trình tự, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư

1. Quy trình tổ chức đấu thầu rộng rãi, bao gồm các bước:

- a) Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư.
- b) Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.
- c) 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.
- d) Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại.
- đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
- e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

2. Mẫu hồ sơ đấu thầu, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nội dung khác (nếu có) sẽ được Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế. Trong thời gian Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chính phủ chưa ban hành quy định chi tiết, nội dung hồ sơ đấu thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ quy định tại Phụ lục III và Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Mục 3
DỰ ÁN LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THEO TIÊU CHÍ
(Dự án được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 Hướng dẫn này)

Điều 15. Xác định dự án

1. Dự án không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất; dự án không thuộc trường hợp đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, đấu thầu theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa.

2. Dự án thực hiện trên khu đất không có hoặc có một phần đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng (trừ trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt).

Điều 16. Xây dựng, công bố nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư

1. Xây dựng nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:

a) Căn cứ quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu thu hút đầu tư theo ngành, lĩnh vực, địa bàn quản lý và sự quan tâm của các nhà đầu tư (Nhà đầu tư được chủ động tiếp cận thông tin đề xuất nội dung kêu gọi đầu tư dự án); cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện xây dựng nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư theo nội dung quy định tại điểm b và c khoản này.

b) Nội dung kêu gọi đầu tư dự án bao gồm các thông tin cơ bản: tên dự án; mục tiêu đầu tư; quy mô đầu tư; dự kiến tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư; phương án huy động vốn; địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư; thông tin về hiện trạng sử dụng đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); mục đích sử dụng đất; đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư; phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững của dự án đầu tư, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.

c) Nội dung bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- Tiêu chí về điều kiện tiên quyết quy định tại Phụ lục I;
- Tiêu chí đánh giá theo thang điểm quy định tại Phụ lục II;
- Phương pháp đánh giá và lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Phụ lục III.

d) Trên cơ sở tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư dự án của các địa phương, đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chủ trì phối hợp với cơ quan liên quan hoàn thiện nội dung kêu gọi đầu tư dự án và thực hiện:

- Đối với dự án có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng; dự án liên quan đến quốc phòng, an ninh, đối ngoại, tôn giáo, di tích lịch sử văn hóa cấp tỉnh và cấp quốc gia, bảo vệ rừng; dự án thủy điện; dự án có tác động lớn đến môi

trường, cảnh quan và kinh tế xã hội; dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển, sản xuất chất độc hại, chất nổ; hạ tầng khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao; dự án sử dụng quỹ đất mà trong lòng đất có tài nguyên khoáng sản hoặc có ảnh hưởng đến an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội; dự án có diện tích sử dụng đất từ 05 ha trở lên đối với khu vực đô thị, từ 10 ha trở lên đối với khu vực nông thôn; dự án phải bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư từ 100 hộ dân trở lên; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (đối với dự án thực hiện tại các địa bàn thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp) trình UBND tỉnh phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án. Căn cứ quyết định phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án của UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp hoàn thiện và phê duyệt bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư bằng văn bản;

- Đối với những dự án còn lại; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp phê duyệt nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư bằng văn bản.

2. Công bố dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp chịu trách nhiệm công bố, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của đơn vị nội dung kêu gọi đầu tư dự án và bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.

b) Nội dung công bố bao gồm các thông tin:

- Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án; sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án; thời hạn, tiến độ đầu tư;

- Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, mục đích sử dụng đất; hiện trạng khu đất;

- Bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư;

- Phương pháp đánh giá bộ tiêu chí;

- Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

- Địa chỉ, số điện thoại, số fax của Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp.

Điều 17. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư

1. Căn cứ nội dung thông tin được công bố theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 16 Hướng dẫn này, Nhà đầu tư quan tâm chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất dự án tới Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp (01 bản gốc và 05 bản sao). Thời gian để nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất dự án là 30 ngày kể từ ngày danh mục và thông tin dự án được đăng tải.

2. Hồ sơ đề xuất thực hiện dự án của nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; đề xuất dự án; hồ sơ chứng minh về tư cách pháp lý, năng

lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu, hồ sơ để đánh giá theo yêu cầu của bộ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư và các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Điều 18. Thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá đề xuất dự án theo tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư

1. Hết thời hạn chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá đề xuất dự án của các nhà đầu tư theo bộ tiêu chí đã được công bố để lựa chọn nhà đầu tư.

2. Giao Lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư làm Chủ tịch Hội đồng đánh giá đề xuất dự án, Chủ tịch Hội đồng sử dụng con dấu của Sở Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện các hoạt động đánh giá đề xuất dự án của các nhà đầu tư. Thành viên Hội đồng do Chủ tịch Hội đồng quyết định và phải là đại diện được ủy quyền của các đơn vị, địa phương thuộc UBND tỉnh.

3. Căn cứ kết quả đánh giá của Hội đồng, Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo kết quả đánh giá bằng văn bản gửi cho các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề xuất dự án và đăng tải trên cổng thông tin điện tử của đơn vị, đồng thời hướng dẫn nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất dự án đáp ứng tốt nhất yêu cầu của bộ tiêu chí lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tham mưu UBND tỉnh văn bản chấp thuận việc 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 theo quy định tại nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (trong trường hợp khu đất hoặc có phần đất có thực hiện việc 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) trước khi trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Điều 19. Đối với các dự án được ủy quyền theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 2 Hướng dẫn này, Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định giao các đơn vị trực thuộc thực hiện tổng hợp nội dung kêu gọi đầu tư, đăng tải thông tin dự án, thành lập Hội đồng và tổ chức đánh giá đề xuất dự án theo tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án được ủy quyền đảm bảo trình tự theo quy định tại Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18 Hướng dẫn này. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, UBND cấp huyện hoàn thiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Kinh phí thực hiện

1. Ngân sách bố trí dự toán chi thường xuyên hằng năm để thực hiện lập sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng; phương án giá đất; tư vấn lựa chọn nhà đầu tư;...) theo phân cấp, cụ thể: ngân sách tỉnh bố trí đối với các dự án cấp tỉnh quản lý theo quy định; ngân sách cấp huyện bố trí đối với các dự án cấp huyện quản lý theo quy định.

2. Căn cứ danh mục đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt và giao nhiệm vụ cho cơ quan chuyên môn, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp, UBND cấp huyện làm Bên mời thầu; Bên mời thầu căn cứ các nội dung cần thực hiện để lập sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, căn cứ các định mức theo quy định hiện hành thực hiện lập dự toán kinh phí ngân sách bố trí gửi Sở Tài chính (đối với các dự án cấp tỉnh quản lý theo quy định), Phòng Tài chính - Kế hoạch (đối với các dự án cấp huyện quản lý theo quy định) kiểm tra, tham mưu theo quy định.

3. Trường hợp các khoản kinh phí ngân sách đã bố trí tại khoản 1, khoản 2 Điều này thuộc chi phí mà nhà đầu tư phải thực hiện, thì Bên mời thầu chịu trách nhiệm theo dõi, thu hồi và hoàn trả lại ngân sách theo quy định.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan phải tuân thủ các quy định được ban hành kèm theo Hướng dẫn này và các quy định pháp luật hiện hành trong quá trình lập, công bố danh mục dự án, thực hiện trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh và pháp luật trong quá trình thực hiện các nội dung thuộc trách nhiệm của Bên mời thầu và các nội dung được ủy quyền theo Quyết định này.

3. Việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; mẫu hồ sơ đấu thầu và các nội dung khác đối với dự án phải tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của luật chuyên ngành, pháp luật xã hội hóa được thực hiện theo quy định về lựa chọn nhà đầu tư do các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ ban hành (nếu có) không thuộc phạm vi của Hướng dẫn này. Trong thời gian các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ chưa ban hành quy định chi tiết, nội dung hồ sơ đấu thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ quy định tại Phụ lục III và Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

4. Trường hợp các quy định pháp luật liên quan được nêu trong Quyết định này có sự thay đổi thì thực hiện theo các quy định của pháp luật mới ban hành. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, khó

khẩn thì các cơ quan, đơn vị, địa phương có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn giải quyết theo thẩm quyền; trường hợp vượt thẩm quyền Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định./.