


CỤC QUẢN LÝ ĐẦU THẦU



Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: (i) dự án đầu tư có sử dụng đất; (ii) dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa


1



I. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

- *Nghị định 25/2020/NĐ-CP*
- *Nghị định 31/2021/NĐ-CP*
- *Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT*

2



Về phạm vi điều chỉnh

Nghị định
25/2020/NĐ-CP

- Dự án PPP
- 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**
- Dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của **pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa** (cả cuộc bốc đá, chợ, cung cấp nước sạch).

Nghị định
31/2021/NĐ-CP hướng
dẫn Luật Đầu tư (sửa
25/2020/NĐ-CP)

- Dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng 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**
- Dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa


(i) **Dự án PPP: ND 35/2021/NĐ-CP**

(ii) **Dự án đất, PLCN, PLXHH: ND 25/2020/NĐ-CP & ND 31/2021/NĐ-CP**

(iii) **Xác định dự án đất: thống nhất với phân loại công trình theo quy định mới của Luật Xây dựng 2020, ND 06/2021/NĐ-CP, ND 15/2021/NĐ-CP**

3

3




Xác định dự án đất (Điều 6 Thông tư 09)

- Khu đô thị:** khoản 1 Mục VII Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP (về quản lý dự án ĐTXD)
- Nhà ở thương mại:** khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13
- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc** gồm các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú: Điểm h khoản 2 Mục I Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng);
- Công trình thương mại** gồm trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát: Điểm e khoản 2 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;
- Công trình dịch vụ** gồm 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: điểm g khoản 2 Mục I Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

4

4



2. Quy trình chấp thuận CTĐT-ĐT- chấp thuận NĐT

Xác định hình thức LCNĐT theo nguyên tắc:


- (i) Đấu giá: đáp ứng điều kiện theo PLDD
- (ii) Đấu thầu: ngoài dự án phải tổ chức đấu giá, thuộc trường hợp đấu thầu theo PLĐT
- (iii) Chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT

Lưu ý:

- (i) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận CTĐT: trước khi đấu giá, đấu thầu phải thực hiện chấp thuận CTĐT. Trình tự, thủ tục theo PLĐT.

5

5




2. Quy trình chấp thuận CTĐT-ĐT- chấp thuận NĐT

**** Trường hợp đấu thầu chỉ có 1 NĐT đáp ứng:***

- Thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư
- Lưu ý thủ tục: Đối với dự án thuộc thẩm quyền TTCP, MPI có ý kiến đối với NĐT được lựa chọn. Trường hợp cơ quan Bộ tổ chức đấu thầu thì cơ quan này chấp thuận NĐT.

6

6



3. Điều kiện xác định dự án đất

Nghị định 25


- (i) Thuộc DMDA cần thu hồi đất được duyệt hoặc thuộc khu đất do NN đang QL, SD; chương trình phát triển đô thị (nếu có).
- (ii) Phù hợp với KH phát triển KT-XH, KHPT ngành, lĩnh vực; QHXD có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc QHPK đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 theo quy định của pháp luật.
- (iii) Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ

Nghị định 31/2021 hướng dẫn Luật Đầu tư

- (i) *Thuộc lĩnh vực dự án ĐTCSĐ đất và không sử dụng vốn đầu tư công để xây dựng công trình. Trường hợp có nhiều công năng, 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.*
- (ii) Thuộc DMDA cần thu hồi đất được duyệt, thuộc khu đất do NN đang QL, SD **mà sẽ được UBND cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý KKT giao đất, cho thuê đất.**
- (iii) Thuộc chương trình, KH phát triển nhà ở; CTPT đô thị (nếu có).
- (iv) Phù hợp với KHPT KT-XH, QHXD có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc QHPK đô thị có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000
- (v) Không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ
- (vi) **Không thuộc trường hợp tại điểm b khoản 4 Điều 22 và Điều 26 của Luật Đầu thầu**

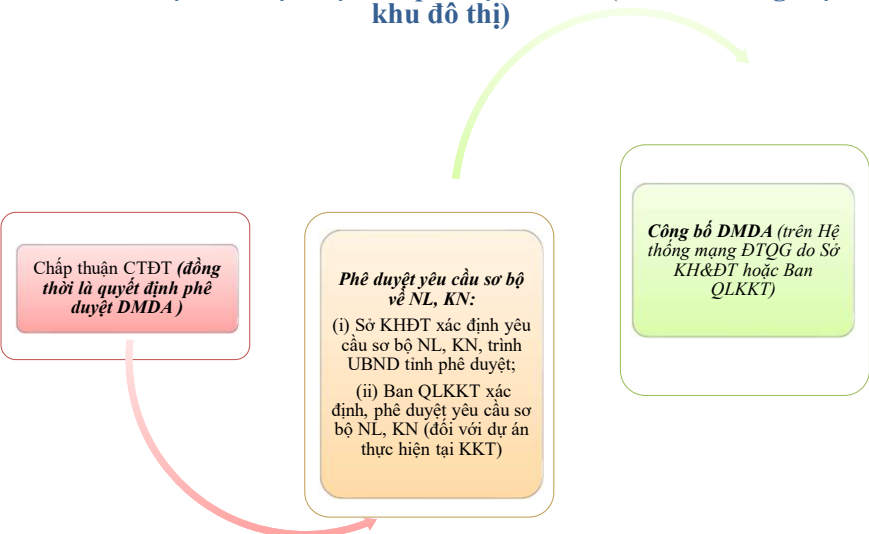
7

7



4.1. Trình tự lập, phê duyệt DMDA đầu tư có sử dụng đất

*** Đối với dự án thuộc diện chấp thuận CTĐT (nhà ở thương mại, khu đô thị)**



```
graph LR; A[Chấp thuận CTĐT (đồng thời là quyết định phê duyệt DMDA)] --> B[Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về NL, KN: (i) Sở KH&ĐT xác định yêu cầu sơ bộ NL, KN, trình UBND tỉnh phê duyệt; (ii) Ban QLKKT xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ NL, KN (đối với dự án thực hiện tại KKT)]; B --> C[Công bố DMDA (trên Hệ thống mạng DTQG do Sở KH&ĐT hoặc Ban QLKKT)];
```

Chấp thuận CTĐT (đồng thời là quyết định phê duyệt DMDA)

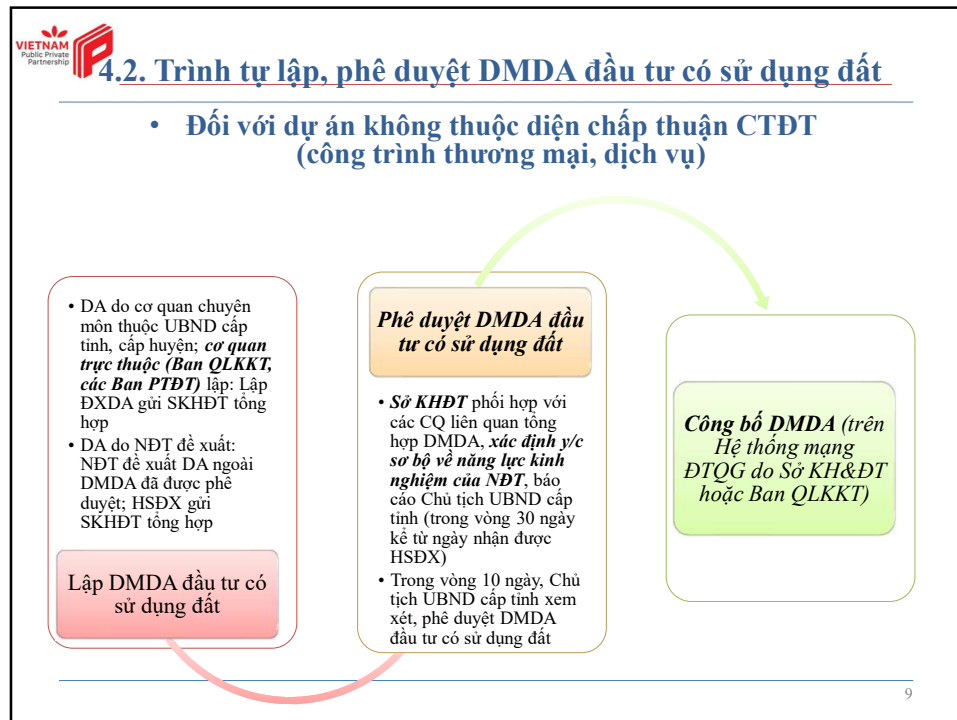
Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về NL, KN:

- (i) Sở KH&ĐT xác định yêu cầu sơ bộ NL, KN, trình UBND tỉnh phê duyệt;
- (ii) Ban QLKKT xác định, phê duyệt yêu cầu sơ bộ NL, KN (đối với dự án thực hiện tại KKT)

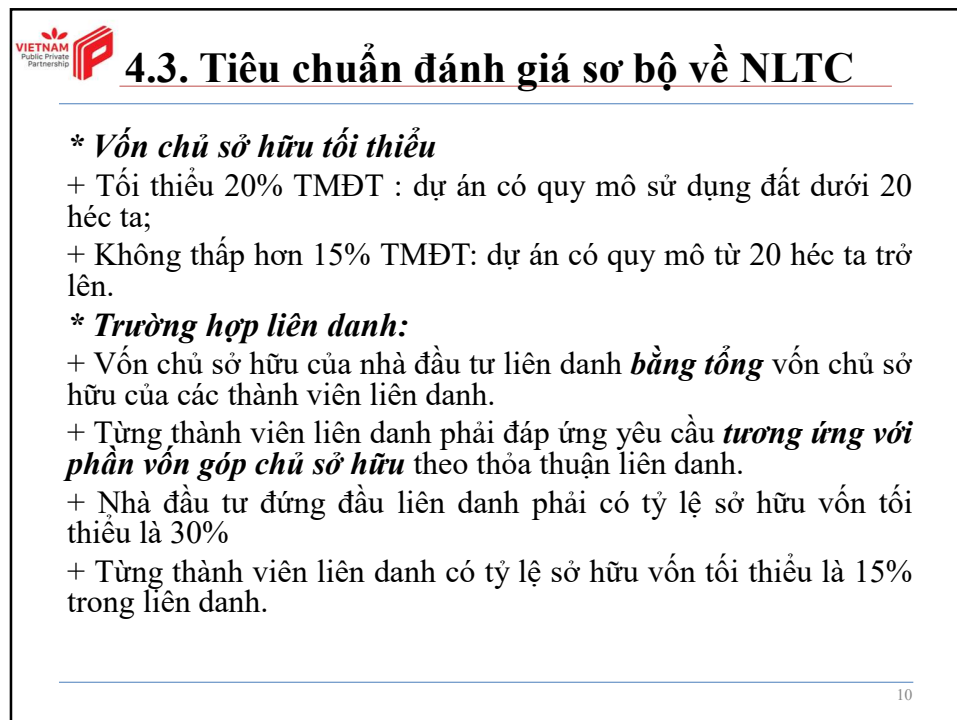
Công bố DMDA (trên Hệ thống mạng DTQG do Sở KH&ĐT hoặc Ban QLKKT)

8


8



9



10




4.3. Tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về NLTC

Các xác định vốn chủ sở hữu

- Theo báo cáo tài chính năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán (nếu có).
- NĐT mới thành lập trong năm: Theo báo cáo tài chính trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu đã được kiểm toán.
- Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án PPP.
- Tại cùng một thời điểm, NĐT tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ
- Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, NĐT có trách nhiệm gửi CQNNCTQ, phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

11

11




4.4. TCDGSB về kinh nghiệm thực hiện DA tương tự

Là tổng số lượng các dự án NĐT, thành viên liên danh hoặc đối tác đã tham gia (không theo tỷ lệ góp vốn CSH)

- Loại 1: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NĐT **góp vốn CSH**, đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **05- 07 năm** trước thời điểm đóng thầu, có TMĐT tối thiểu 50-70% dự án đang xét, NĐT đã góp vốn CSH tối thiểu 50-70% vốn CSH dự án đang xét
- Loại 2: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03- 05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 30-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.
- Loại 3: DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **đối tác** thực hiện với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03- 05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 50-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.

12

12




4.4. TCDGSB về kinh nghiệm thực hiện DA tương tự

Lưu ý:

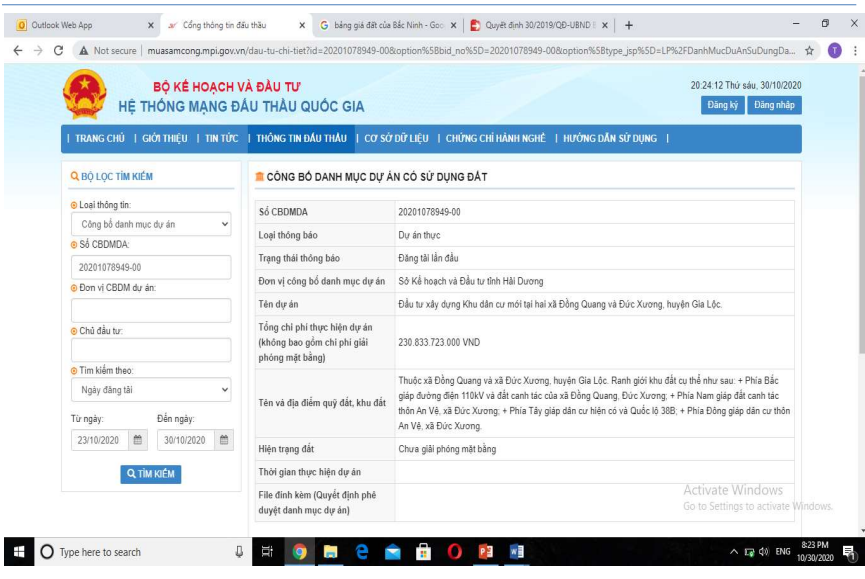
- (i) **Không sử dụng PP chấm điểm**
- (ii) **đối với DA có quy mô đầu tư lớn, không có NĐT có kinh nghiệm thực hiện DA tương tự**
 - Có thể điều chỉnh yêu cầu thấp hơn
 - Yêu cầu giá trị BĐTHHĐ: 3% tổng mức đầu tư của dự án
- (iii) **Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.**

13

13

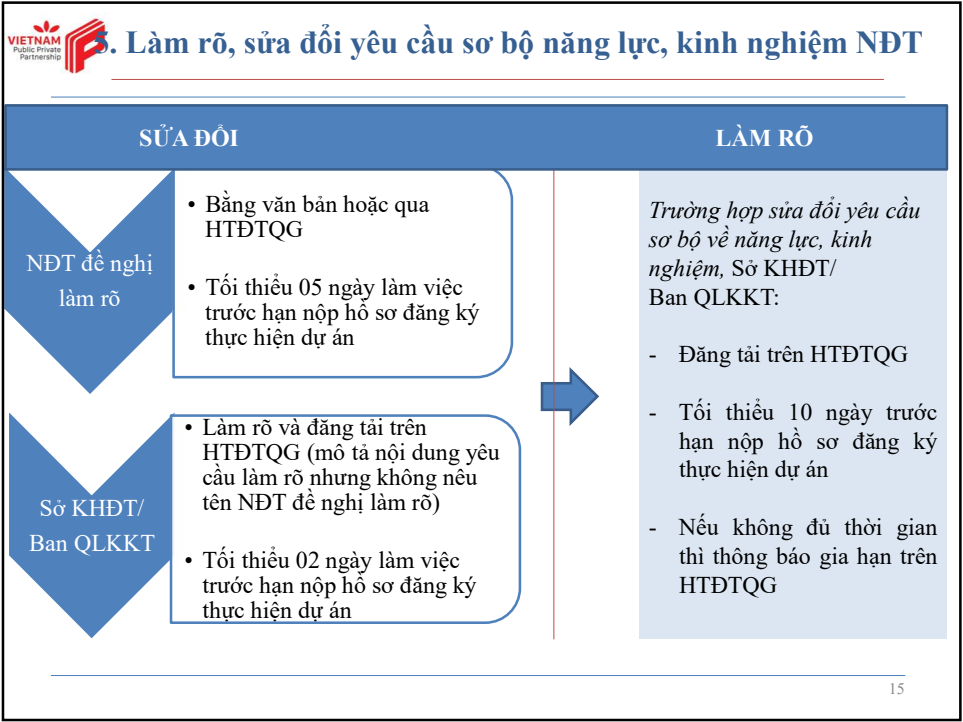


Đăng tải DMDA trên Hệ thống

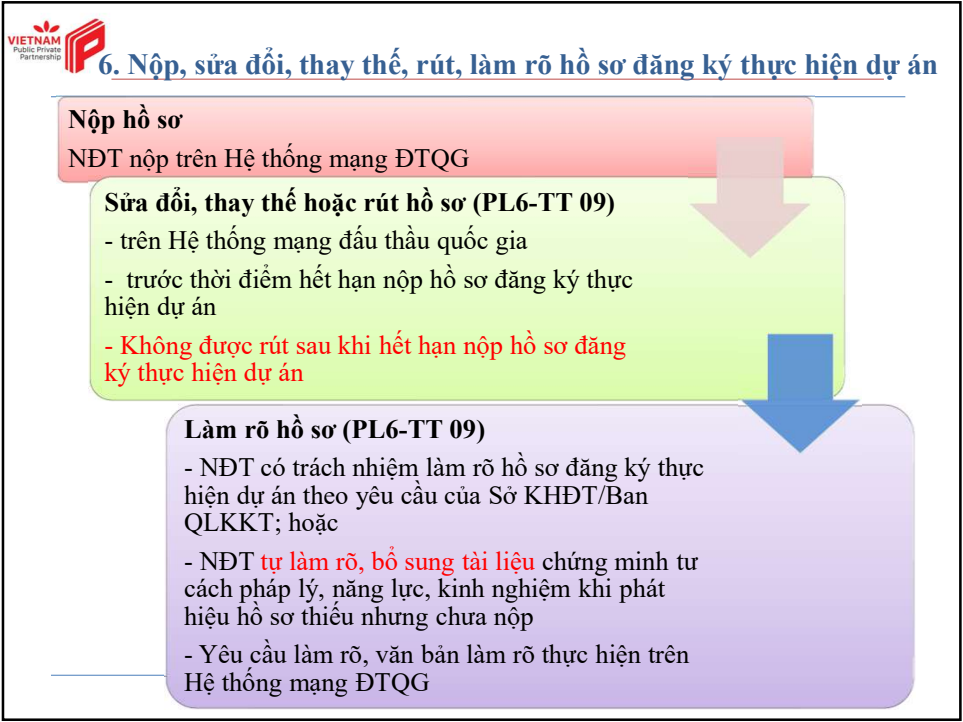


CÔNG BỐ DANH MỤC DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT	
Số CBOMDA	20201078949-00
Loại thông báo	Dự án thực
Trạng thái thông báo	Đăng tải lần đầu
Đơn vị công bố danh mục dự án	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương
Tên dự án	Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đông Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.
Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng)	230.833.723.000 VND
Tên và địa điểm quỹ đất, khu đất	Thuộc xã Đông Quang và xã Đức Xương, huyện Gia Lộc. Ranh giới khu đất cụ thể như sau: + Phía Bắc giáp đường điện 110kV và đất canh tác của xã Đông Quang, Đức Xương. + Phía Nam giáp đất canh tác thôn An Vệ, xã Đức Xương. + Phía Tây giáp dân cư hiện có và Quốc lộ 388. + Phía Đông giáp dân cư thôn An Vệ, xã Đức Xương.
Hiện trạng đất	Chưa giải phóng mặt bằng
Thời gian thực hiện dự án	
File đính kèm (Quyết định phê duyệt danh mục dự án)	


14



15



16



7. Đánh giá năng lực, kinh nghiệm NĐT

Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các NĐT nộp hồ sơ

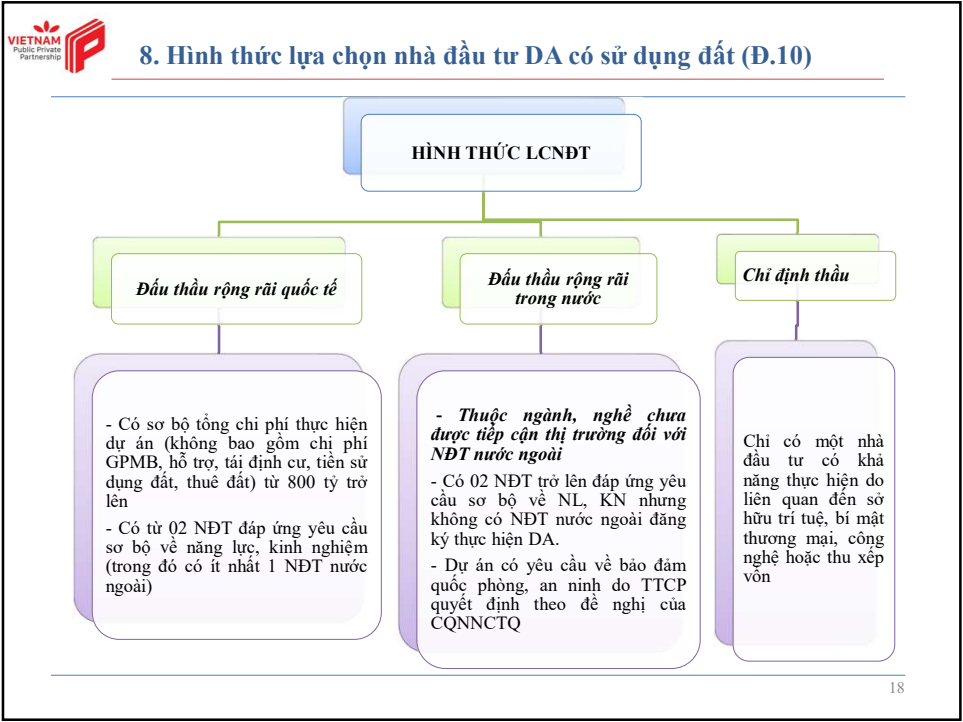
- Sở KHĐT/**Ban QLKKT** tổ chức đánh giá
- Căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, hồ sơ đăng ký, tài liệu làm rõ (nếu có).

Phân định Đầu thầu – Chấp thuận NĐT

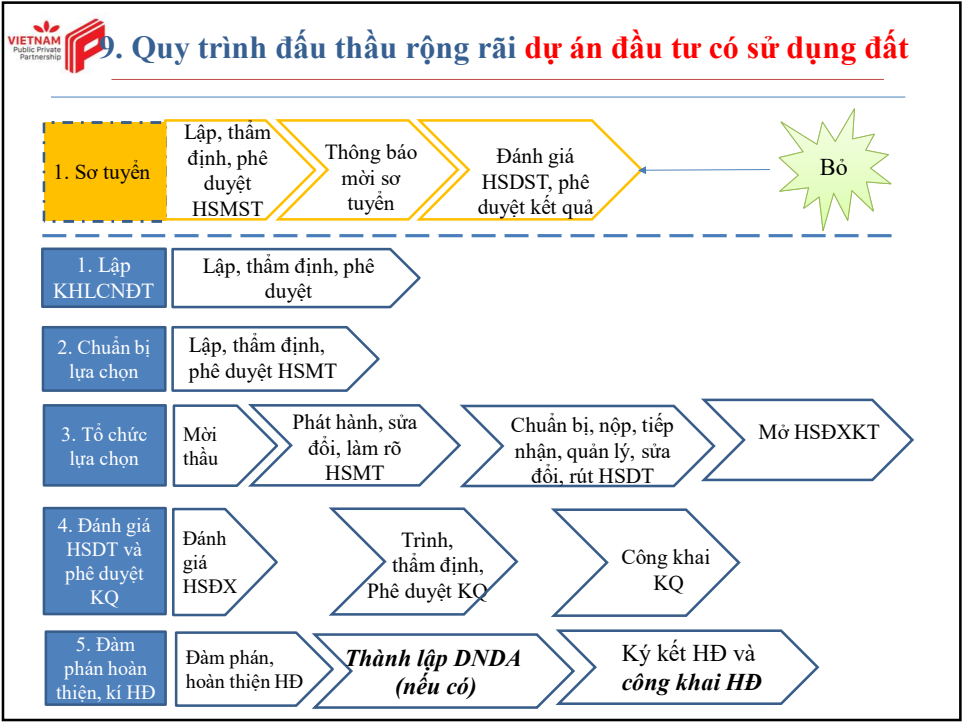
- **TH 1: Có 02 NĐT** trở lên đáp ứng yêu cầu
→ Áp dụng hình thức ĐTRR theo quy định. Quyết định phê duyệt KQLCNĐT là quyết định chấp thuận NĐT (Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc Trưởng ban QLKKT)
- **TH 2: Có 01 NĐT** đáp ứng
→ thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư; hoặc
→ Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác tham gia

17

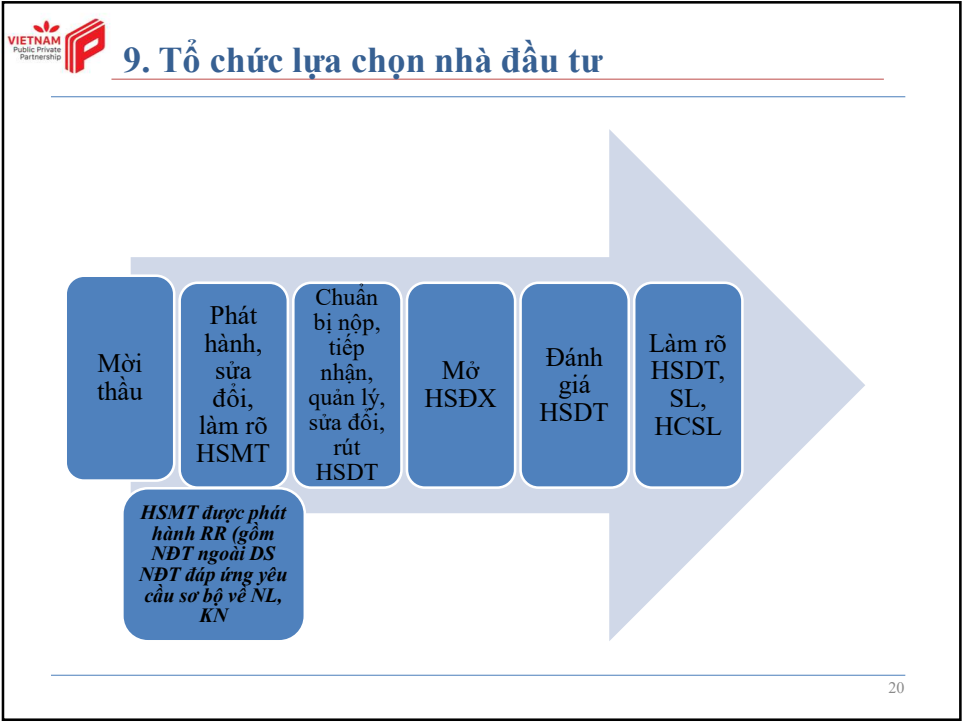
17




18



19



20




10.1 TCDG về năng lực tài chính

- * **Vốn chủ sở hữu tối thiểu**
 - + Tối thiểu 20% TMĐT : dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta;
 - + Không thấp hơn 15% TMĐT: dự án có quy mô từ 20 héc ta trở lên.
- * **Trường hợp liên danh:**
 - + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh **bằng tổng** vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh.
 - + Từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu **tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu** theo thỏa thuận liên danh.
 - + Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%
 - + Từng thành viên liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh.
- * **Tổng giá trị vốn CHS và vốn vay NĐT thu xếp**

Lưu ý: (i) có thể bổ sung chỉ tiêu về: Giá trị tài sản ròng, doanh thu, lợi nhuận...; (ii) Có thể yêu cầu cho NĐT mới thành lập trong năm (tương tự như bước đánh giá yêu cầu sơ bộ NLKN)

21

21




10.2. TCDG về kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự

Là tổng số lượng các dự án NĐT, thành viên liên danh hoặc đối tác đã tham gia (**không theo tỷ lệ góp vốn CSH**)

- **Loại 1:** DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò NĐT **góp vốn CSH**, đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **05- 07 năm** trước thời điểm đóng thầu, có TMĐT tối thiểu 50-70% dự án đang xét, NĐT đã góp vốn CSH tối thiểu 50-70% vốn CSH dự án đang xét
- **Loại 2:** DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **NĐT** tham gia với vai trò **NT chính** xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03-05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 30-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.
- **Loại 3:** DA trong **lĩnh vực** tương tự mà **đối tác** thực hiện với vai trò NT chính xây lắp đã **hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn** trong vòng **03-05 năm** trước thời điểm đóng thầu, có giá trị tối thiểu 50-70% **giá trị công việc** tương ứng của dự án đang xét.

22

22



11. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu

Nguyên
tắc
xét
duyệt
trúng
thầu

Nguyên tắc:


- Đề xuất tổng chi phí thực hiện dự án (M_1) không thấp hơn m_1 ($M_1 \geq m_1$);
- Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) không thấp hơn m_2 ($M_2 \geq m_2$);
- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M_3) cao nhất được xếp thứ nhất ($M_3 \geq m_3$) và được xem xét đề nghị trúng thầu.

- M_1 : Tổng chi phí thực hiện dự án (không gồm giá trị bồi thường, GPMB, tiền sử dụng đất, tiền thuế) do NĐT đề xuất; M_2 : Giá trị bồi thường, GPMB được NĐT đề xuất; M_3 : Giá trị nộp NSNN do NĐT đề xuất

- m_1 : Tổng chi phí thực hiện dự án do BMT xác định; m_2 : Giá trị bồi thường, GPMB do BMT xác định; m_3 là giá sàn nộp ngân sách nhà nước

23

23



12. Xác định giá sàn nộp NSNN

**Vướng mắc tại
Nghị định
30/2015/NĐ-CP
(thêm hàng tóm
tắt về nguyên
tắc xét duyệt
trúng thầu ở
Điều 59)**

- Chưa quy định được cơ chế riêng xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà căn cứ theo pháp luật về đất đai.
- Không có công thức tính m_3 . Việc tính m_3 căn cứ lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong tương lai hoặc thống kê giá trị của các khu đất có vị trí, tính chất tương đồng với khu đất thực hiện dự án.

**Nghị định số
25/2020/NĐ-CP
(Công thức tính
 m_3)**

$$m_3 = S * \Delta G * k$$

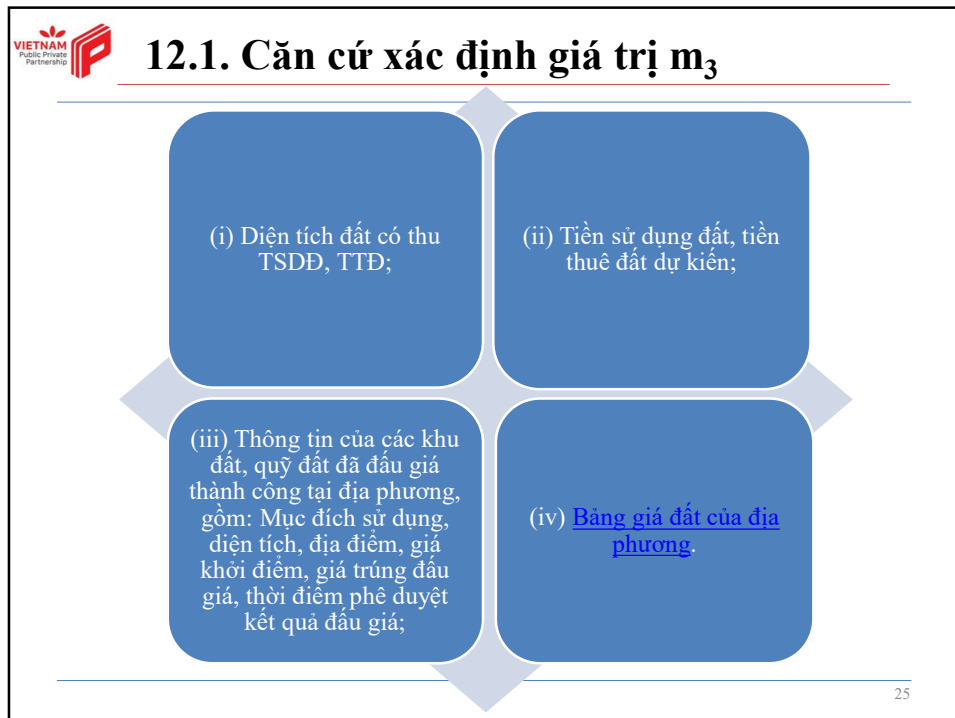
S: diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất, quỹ đất dự kiến giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án

ΔG : Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án

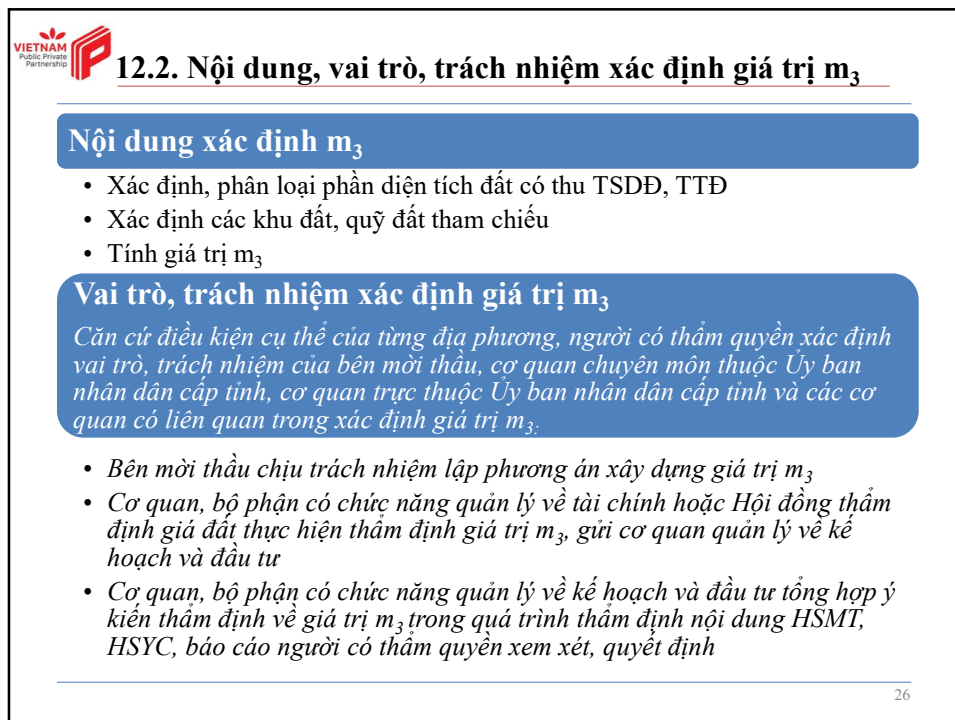
K: hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án và các yếu tố cần thiết khác

24


24



25



26



12.3. Khu đất tham chiếu tính m_3


Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

- Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục VIII Thông tư 09.
- Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét.
- Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại khoản 2 Mục 3 Phụ lục VIII Thông tư 09.

Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với mức tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu hoặc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác. Việc xác định tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

27

27




12.4. Giá trị m_3

$$m_3 = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

- S_i là diện tích các phần đất: đất ở, TM-DV, phi NN không nhằm mục đích kinh doanh, khác;
- ΔG_i là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét;
- $\Delta G_i = \text{Tổng GT tăng sau trúng đấu giá } S_i / \text{Tổng DT tất cả các khu đất TC } S_i$
- k_i là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất TC S_i

28

28



12.5. Xác định k_i


$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

- P_i là TSDD, TTĐ tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i
- P_{TCi} là TSDD, TTĐ tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất TC S_i (xác định theo giá khởi điểm đầu giá).

- $P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đầu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$

29

29




Thành lập DNDA

Giao đất, cho thuê đất cho NĐT, DNDA

30

30




1. Thành lập Doanh nghiệp dự án (Đ.57)

- Sau khi có quyết định phê duyệt KQLCNDT, NĐT quyết định thành lập DNDA để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án.
- Việc tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể doanh nghiệp dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư và hợp đồng dự án

31

31




2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất

Quy định mới tại khoản 2 Điều 60 NĐ 25/2020/NĐ-CP, Điều 108 NĐ 31/2021/NĐ-CP

- 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 trúng thầu hoặc **doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án** áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).
- Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư, **doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án** phải nộp tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai

32

32




2. Về việc kế thừa, quyền và nghĩa vụ của NĐT

- **K4 Điều 6 TT 09:** DNDA được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án mà NĐT trúng thầu đã cam kết tại HSDT và phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

33


33



Trách nhiệm của các bên

34

34



Trách nhiệm của các bên trong LCNĐT (Điều 77 NĐ 25)

*** Trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp tỉnh (người có thẩm quyền):**

- (i) Phê duyệt DMDA
- (ii) Phê duyệt KHLCNNĐT, kết quả LCNĐT
- (iii) Phê duyệt hoặc ủy quyền người đứng đầu cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt: HSMT, HSYC, DS NĐT đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, DS xếp hạng NĐT

*** Trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp huyện (bên mời thầu)**

- (i) Thực hiện công việc của bên mời thầu
- (ii) Thực hiện công việc theo ủy quyền của cấp trên

35

35




Trường hợp chuyển tiếp

- Nghị định 25/2020/NĐ-CP
- Nghị định 31/2021/NĐ-CP
- Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT

36

36




1. Chuyển tiếp liên quan đến pháp luật đầu tư

1. Dự án đất Nộp hồ sơ theo Luật Đầu tư 2014 nhưng thuộc PVDC của NĐ 30, 25
2. Dự án XHH, chuyên ngành nộp hồ sơ theo Luật Đầu tư 2014
3. **Đã phê duyệt danh mục** nhưng chưa đăng tải trên Hệ thống mạng
 - a) Thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện chấp thuận CTĐT theo Luật ĐT 2020 và Luật này
 - b) Không thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện theo pháp luật đấu thầu
4. **Danh mục đã đăng tải trên mạng:** Tiếp tục đánh giá
 - a) Có 1 NĐT: (i) Thuộc diện chấp thuận CTĐT: thực hiện thủ tục tương ứng chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT; (ii) không thuộc diện CTĐT: chấp thuận NĐT theo PLĐT.
 - b) Có 2 NĐT: (i) Thuộc diện tổ chức đấu thầu, không thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT. Trường hợp thuộc thẩm quyền TTCP thì chấp thuận CTĐT trước khi tổ chức đấu; (ii) không thuộc diện chấp thuận CTĐT, tổ chức đấu thầu.

37

37




1. Chuyển tiếp liên quan đến pháp luật đầu tư

5. **Dự án đang làm theo NĐ 30** (phát hành HSMST theo NĐ 30, đang tổ chức đánh giá hoặc phát hành HSMT): Tiếp tục thực hiện theo NĐ 30, không phải thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT, chấp thuận NĐT.
6. **Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã được chấp thuận CTĐT theo quy định của Luật Nhà ở trước ngày 01/01/2021**, trong đó xác định đấu thầu thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT:
 - (i) Chưa phê duyệt DMDA thì thực hiện phê duyệt bổ sung yêu cầu sơ bộ về NL, KN trước khi công bố DMDA mà không phải phê duyệt DMDA;
 - (ii) Các trường hợp liên quan đến tổ chức LCNĐT thực hiện theo quy định tương ứng. Trường hợp có 1 NĐT đáp ứng: thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT.

38


38



2. Chuyển tiếp liên quan đến đấu thầu (NĐ)

- 1. Dự án đang tổ chức thực hiện theo NĐ 30 mà đến ngày 01/01/2022 chưa có kết quả lựa chọn NĐT thì tiếp tục đánh giá theo HSMT, HSYC đã phát hành***
 - Trường hợp 1 NĐT đáp ứng yêu cầu sơ tuyển: chỉ định thầu
 - Trường hợp 2 NĐT trở lên đáp ứng yêu cầu sơ tuyển: ĐTRR
 - Nội dung HSMT, HSYC: Theo NĐ 30, Thông tư 16
- 2. HSMST được phát hành trước ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thì hành***
 - Tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 90 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.
 - Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được xây dựng theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT và quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt HSMT, HSYC


39



3. Liên quan đến đấu thầu (TT 09)

- 1. HSMT, HSYC đã được phát hành theo quy định của NĐ25, TT06 mà đến ngày 01/01/2022 chưa có kết quả lựa chọn NĐT thì tiếp tục đánh giá theo HSMT, HSYC đã phát hành***
- 2. Hợp đồng dự án đã được ký kết tuân thủ quy định của pháp luật trước ngày 01/01/2022 được tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng dự án. Trường hợp dự án được chấp thuận điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.***
- 3. Quy định về lựa chọn nhà thầu:*** Đối với hồ sơ phát hành trước ngày 01/01/2021, NĐT trúng thầu hoặc DNDA chịu trách nhiệm ban hành quy định về lựa chọn nhà thầu để áp dụng thống nhất theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Đấu thầu.

40




**Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định
PLCN, PL XHH**

**-Nghị định 25/2020/NĐ-CP
- Nghị định 31/2021/NĐ-CP
- Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT**

41

41




1. DA phải tổ chức đấu thầu theo PLCN, PL XHH

- * **Xác định dự án phải tổ chức đấu thầu:** trừ trường hợp không phải đấu giá, không phải đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai (NĐ 148/2020/NĐ-CP)
- * **Danh mục dự án :** được phê duyệt (bao gồm yêu cầu sơ bộ về NL, KN), đăng tải trên Hệ thống mạng DTQG
- * **Kết quả đánh giá:**
 - TH 1: Có 02 NĐT trở lên đáp ứng yêu cầu → Áp dụng hình thức ĐTRR theo quy định. *(phân cấp theo đặc thù từng ngành)*
 - TH 2: Có 01 NĐT đáp ứng → thực hiện thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật đầu tư
- * **Điểm b khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) quy định:** các Bộ, ngành có trách nhiệm ban hành quy định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất dự án đầu tư thuộc phạm vi quản lý của mình
- * **Lập, phê duyệt, công bố DMDA, tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá HSDT, HSDX:** do Bộ ban hành hoặc trình TTCP ban hành (khoản 3 Điều 16 NĐ 25)

Trong thời gian các Bộ chưa ban hành, nội dung hồ sơ đấu thầu được xây dựng trên cơ sở chỉnh sửa mẫu hồ sơ tại Phụ lục VI và VII kèm theo TT09.

42

42




2. Chỉ thị số 30/CT-TTg ngày 23/11/2021 của TTCP

Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ cho các Bộ, cơ quan ngang bộ ban hành văn bản hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản **quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện các nội dung về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án thuộc lĩnh vực chuyên ngành, xã hội hóa** như sau:

- **Bộ Công Thương:** Các dự án năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời,...), thủy điện nhỏ; phát triển và quản lý chợ; lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Giao thông vận tải:** Các dự án xây dựng, kinh doanh công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại các cảng hàng không, sân bay, lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Xây dựng:** Các dự án cung cấp nước sạch đô thị và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Tài chính:** Các dự án kinh doanh cá cược bóng đá quốc tế, đua chó, đua ngựa và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý I/2022.
- **Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:** Các dự án SX nước sạch nông thôn và lĩnh vực chuyên ngành khác; HT Quý II/2022.
- **Bộ Kế hoạch và Đầu tư** ban hành Thông tư hướng dẫn về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf; HT Quý II/2022.

43

43




Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ngoài phạm vi điều chỉnh

*(Nghị định 25/2020/NĐ-CP
Nghị định 31/2021/NĐ-CP
hướng dẫn Luật Đầu tư)*

44

44



Trình tự chấp thuận CTĐT, đấu thầu

(i) Thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư về thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT và LCNĐT kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên.

Không xem xét và trả lại hồ sơ của các NĐT khác (nếu có) nộp sau thời hạn.

(ii) Thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT trên cơ sở đề xuất của NĐT đầu tiên. Trường hợp đề xuất của NĐT đầu tiên không đáp ứng các điều kiện thì thực hiện thủ tục chấp thuận CTĐT theo nguyên tắc xem xét lần lượt của từng nhà đầu tư tiếp theo.

(iii) Xem xét chấp thuận CTĐT và giao CQNNCTQ ***chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu*** (điểm b k2 Điều 1 NĐ 25) để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ

(iv) NĐT được lựa chọn thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.

45

45



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

Thông tin chi tiết vui lòng liên hệ

Văn phòng PPP (Cục QLĐT, Bộ KH&ĐT)

Tel: 080 44681/0985.989.788

Fax: 080 44323

Email: PPPOffice@mpi.gov.vn

Website: www.mpi.gov.vn

46

46