

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành hướng dẫn tạm thời trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại các Tờ trình số 119/TTr-SKHĐT ngày 07/6/2019 và số 151/TTr-SKHĐT ngày 02/7/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Hướng dẫn tạm thời trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

**Điều 2:** Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn và phối hợp với các Sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan trong việc triển khai thực hiện Quy định kèm theo Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT TU, TT HĐND tỉnh (Báo cáo)
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KGVX, KTTH, KTN.

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



**★Huỳnh Khánh Toàn**

## **HƯỚNG DẪN TẠM THỜI**

### **Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2435 /QĐ-UBND ngày 01 /8/2019  
của UBND tỉnh)*

## **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Dự án đầu tư có sử dụng các khu đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và công bố danh mục dự án; bao gồm:

a) Tất cả những dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

b) Tất cả những dự án đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, công trình đa năng (tổ hợp đa năng); dự án xây dựng các công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới được UBND tỉnh xác định thuộc địa bàn có giá trị thương mại cao về đất đai.

c) Dự án đầu tư trong các lĩnh vực xã hội hóa và những dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khác được thực hiện theo pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành mà có 02 (hai) nhà đầu tư trở lên cùng đăng ký lựa chọn một địa điểm để thực hiện dự án trong thời gian công bố danh mục kêu gọi đầu tư theo quy định.

2. Việc xác định địa bàn có giá trị thương mại cao về đất đai được quy định tại Điều 3 của Hướng dẫn này.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Hướng dẫn này áp dụng đối với các Sở, Ban, ngành, đơn vị trực thuộc UBND tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố (cấp huyện) và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

### **Điều 3. Xác định địa bàn có giá trị thương mại cao về đất đai**

1. Địa bàn có giá trị thương mại cao về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, bao gồm:

a) Khu vực vùng Đông tỉnh Quảng Nam: Được xác định là toàn bộ địa bàn tỉnh Quảng Nam từ Quốc lộ 1A đến biển Đông;

b) Khu vực thuộc nội thành, nội thị, thị trấn các huyện, thị xã, thành phố: Tam Kỳ, Hội An, Điện Bàn, Núi Thành, Thăng Bình, Duy Xuyên, Đại Lộc, Hiệp Đức, Nông Sơn, Phú Ninh, Quế Sơn, Tiên Phước.

2. Từ năm 2020 về sau, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị, địa phương có liên quan rà soát, xác định lại địa bàn có giá trị thương mại cao về đất đai hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh trước ngày 01/01 hằng năm.

#### **Điều 4. Thẩm quyền và trách nhiệm trong lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất**

1. Chủ tịch UBND tỉnh là người có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

2. Chủ tịch UBND tỉnh giao các Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở hoặc UBND cấp huyện làm Bên mời thầu trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất, thực hiện trách nhiệm của Bên mời thầu được quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 của Chính phủ và khoản 3 Điều 75 của Luật Đấu thầu; cụ thể như sau:

a) Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai làm Bên mời thầu đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thuộc ranh giới Quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai (Trừ các dự án thuộc lĩnh vực nhà ở thương mại).

b) Sở Xây dựng làm Bên mời thầu đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất 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.

c) Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở làm Bên mời thầu các dự án đầu tư có sử dụng đất trong lĩnh vực, chuyên ngành phụ trách (Không bao gồm các dự án được quy định tại điểm b khoản này), bao gồm:

- Dự án có tổng chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) từ 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng) trở lên;
- Dự án nằm trên địa giới hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

d) UBND cấp huyện làm Bên mời thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc địa bàn mình quản lý không thuộc trường hợp tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này.

e) 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.

g) Ủy quyền cho người đứng đầu của Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật các dự án đầu tư có sử dụng đất sau khi có Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư; tổ chức đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

3. 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 đầu tư có sử dụng đất 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.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định các nội dung sau đây:

a) Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

b) Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

c) Hồ sơ mời sơ tuyển, kết quả sơ tuyển, 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.

### **Điều 5. Áp dụng sơ tuyển**

a) Áp dụng sơ tuyển quốc tế cho các dự án đầu tư có sử dụng đất có tổng chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) từ 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng) trở lên.

b) Áp dụng sơ tuyển trong nước đối với dự án đầu tư có sử dụng đất có tổng chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) dưới 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng).

### **Điều 6. Các hình thức lựa chọn nhà đầu tư**

1. Chỉ định nhà đầu tư:

a) Chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển.

b) Chỉ có một nhà đầu tư trúng sơ tuyển.

c) Chỉ có một nhà đầu tư có khả năng thực hiện do liên quan đến sở hữu trí tuệ, bí mật thương mại, công nghệ hoặc thu xếp vốn.

d) Nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật Nhà ở. Đối với trường hợp này, Sở Xây dựng có văn bản kèm theo biên bản họp Tổ chuyên gia (Tổ chuyên gia do UBND tỉnh quyết định thành lập) và hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư gửi UBND tỉnh để công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án theo mẫu hướng dẫn tham khảo tại Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

2. Đấu thầu rộng rãi trong nước:

a) Lĩnh vực đầu tư mà pháp luật Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định hạn chế nhà đầu tư nước ngoài tham gia thực hiện.

b) Nhà đầu tư nước ngoài không tham dự sơ tuyển quốc tế hoặc không trúng sơ tuyển quốc tế.

c) Dự án đầu tư có sử dụng đất mà sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) dưới 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng).

3. Đấu thầu rộng rãi quốc tế:

Áp dụng đấu thầu rộng rãi quốc tế cho các dự án đầu tư có sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 7. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:**

1. Lập, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) UBND cấp huyện đề xuất hoặc các UBND cấp huyện cùng đề xuất (Đối với dự án nằm trên địa bàn hành chính của 02 huyện, thị xã, thành phố trở lên) danh mục các dự án sử dụng khu đất, quỹ đất cần lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tổ chức lấy ý kiến của các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan; tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

c) Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được tổng hợp, trình Chủ tịch UBND tỉnh 4 đợt mỗi năm trước ngày đầu tiên của mỗi Quý.

d) Căn cứ lập danh mục dự án phải phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

e) Hồ sơ trình phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, bao gồm:

- Văn bản đề nghị phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm các nội dung: Tên dự án; địa điểm thực hiện; diện tích; tổng chi phí thực hiện dự án (Không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng); hiện trạng khu đất; chức năng sử dụng đất; cơ quan đề xuất.

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt.

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).

2. Công bố danh mục dự án:

a) Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia không muộn hơn 07 ngày kể từ ngày danh mục dự án được phê duyệt.

b) Sở Kế hoạch và Đầu tư và Bên mời thầu có trách nhiệm công khai danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất lên cổng thông tin điện tử của đơn vị.

c) Đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng (Bao gồm: 03 kỳ báo địa phương và 03 kỳ báo Đầu tư) để tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận thông tin của các nhà đầu tư quan tâm. Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện việc đăng tải nêu trên.

d) Nội dung công bố danh mục dự án phải đầy đủ các thông tin theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

## **Điều 8. Lập phương án và xác định giá trị sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư**

1. Trên cơ sở danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được phê duyệt, Bên mời thầu phối hợp với cơ quan phát triển quỹ đất tại địa phương hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức lập phương án và xác định giá trị sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Giá trị sơ bộ nêu trên được sử dụng làm **giá trị m2** trong hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

## **Điều 9. Xác định quy mô và sơ bộ tổng mức đầu tư công trình**

1. Bên mời thầu xác định quy mô đầu tư và sơ bộ tổng mức đầu tư công trình theo các quy định hiện hành. Trong trường hợp cần thiết, Bên mời thầu thuê tư vấn lập thiết kế, dự toán sơ bộ để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Riêng đối với dự án thuộc lĩnh vực nhà ở thương mại, Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì hướng dẫn việc xác định quy mô và sơ bộ tổng mức đầu tư công trình làm cơ sở để Bên mời thầu thực hiện.

3. Sơ bộ tổng mức đầu tư công trình đã được xác định được sử dụng làm **giá trị m1** trong hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

### **Điều 10. Xác định sơ bộ mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến và giá trị nộp ngân sách nhà nước tối thiểu m3**

1. Trên cơ sở Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; căn cứ bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm được UBND tỉnh quyết định ban hành, Bên mời thầu xác định sơ bộ mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất thực hiện dự án. Trong trường hợp cần thiết hoặc dự án nằm trong khu vực chưa có bảng giá đất được phê duyệt, Bên mời thầu có thể thuê tư vấn để thực hiện công việc trên.

2. Mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nêu trên chỉ là giá trị dự kiến làm cơ sở xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách nhà nước trong thời hạn được giao đất hoặc được cho thuê đất; đồng thời, làm cơ sở để xác định **giá trị m3**. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực tế mà nhà đầu tư phải nộp sẽ được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. **Giá trị m3** tối thiểu được xác định trên cơ sở tỷ lệ phần trăm nhân với giá trị sơ bộ mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của khu đất thực hiện dự án đã được xác định tại khoản 2 Điều này. Tỷ lệ phần trăm tối thiểu quy định cụ thể như sau:

a) Khu vực nội thành, nội thị, thị trấn các huyện, thị xã, thành phố: Tam Kỳ, Hội An, Điện Bàn, Núi Thành: 7%.

b) Khu vực vùng Đông tỉnh Quảng Nam, được xác định là toàn bộ địa bàn tỉnh Quảng Nam từ Quốc lộ 1A đến biển Đông (Trừ các khu vực tại điểm a khoản này): 5%.

c) Khu vực thuộc thị trấn các huyện: Thăng Bình, Duy Xuyên, Đại Lộc, Hiệp Đức, Nông Sơn, Phú Ninh, Quế Sơn, Tiên Phước (Trừ các khu vực tại điểm b khoản này): 3%.

d) Các khu vực còn lại: 1%.

4. Bên mời thầu dựa trên lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đề xuất **giá trị m3** tối thiểu đảm bảo không thấp hơn quy định tại khoản 3 Điều này.

### **Điều 11. Sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư**

1. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển:

a) Căn cứ danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt, Bên mời thầu lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ mời sơ tuyển gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.



b) Trên cơ sở báo cáo thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển của Sở Kế hoạch và Đầu tư, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển;

- Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Hồ sơ mời sơ tuyển; nội dung hồ sơ mời sơ tuyển lập theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ và Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Tổ chức sơ tuyển, trình thẩm định phê duyệt kết quả sơ tuyển, công khai danh sách ngắn:

a) Sau khi hồ sơ mời sơ tuyển được phê duyệt, Bên mời thầu tổ chức mời sơ tuyển, mở thầu sơ tuyển, thành lập Tổ chuyên gia để đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển theo quy định. Trên cơ sở báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển, Bên mời thầu lập hồ sơ trình thẩm định kết quả sơ tuyển gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

b) Trên cơ sở báo cáo thẩm định kết quả sơ tuyển của Sở Kế hoạch và Đầu tư, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt kết quả sơ tuyển.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định kết quả sơ tuyển;

- Hồ sơ mời sơ tuyển đã được phê duyệt;

- Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển;

- Hồ sơ dự sơ tuyển của các nhà đầu tư tham gia sơ tuyển;

- Các tài liệu, văn bản khác có liên quan.

d) Công khai danh sách ngắn: Danh sách ngắn phải được đăng tải theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 4 và điểm c khoản 1 hoặc điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ và gửi thông báo đến các nhà đầu tư nộp hồ sơ dự sơ tuyển.

## **Điều 12. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư**

1. Căn cứ danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, kết quả sơ tuyển được phê duyệt Bên mời thầu lập Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

2. Trên cơ sở Báo cáo thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư trình; Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

3. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản đề nghị thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm các nội dung được quy định cụ thể tại Điều 23 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ, như sau: Tên dự án; sơ bộ chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; 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) Quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

c) Quyết định phê duyệt kết quả sơ tuyển.

d) Các tài liệu, văn bản khác có liên quan.

### **Điều 13. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư**

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

a) Trên cơ sở Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt, Bên mời thầu lập hoặc thuê tư vấn lập Hồ sơ mời thầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định;

b) Trên cơ sở báo cáo thẩm định hồ sơ mời thầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ mời thầu.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định hồ sơ mời thầu;

- 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;

- Hồ sơ mời thầu; nội dung hồ sơ mời thầu được lập theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ và Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Thẩm định, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật:

a) Căn cứ hồ sơ mời thầu được phê duyệt, Bên mời thầu tiến hành phát hành hồ sơ mời thầu; mở, thành lập Tổ chuyên gia để đánh giá hồ sơ đề xuất kỹ thuật. Trên cơ sở báo cáo đánh giá hồ sơ đề xuất kỹ thuật, Bên mời thầu lập hồ sơ danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.

b) Trên cơ sở báo cáo thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật của Sở Kế hoạch và Đầu tư, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật;

- Hồ sơ mời thầu được phê duyệt;

- Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất kỹ thuật;
- Hồ sơ đề xuất kỹ thuật của các nhà đầu tư tham gia dự thầu.

### 3. Thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

a) Căn cứ danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật được phê duyệt, Bên mời thầu tiến hành mở và đánh giá hồ sơ đề xuất tài chính - thương mại. Trên cơ sở báo cáo đánh giá hồ sơ đề xuất tài chính - thương mại, Bên mời thầu lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b) Căn cứ Báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Tại quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền cho người đứng đầu Bên mời thầu tiến hành đàm phán, ký kết hợp đồng dự án.

#### c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- Quyết định phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng kỹ thuật;
- Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất tài chính - thương mại;
- Dự thảo hợp đồng (Trên cơ sở các nội dung đàm phán sơ bộ hợp đồng giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ);
- Hồ sơ đề xuất tài chính - thương mại của các nhà đầu tư tham gia dự thầu.

### 4. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng:

a) Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

b) Sau khi đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, người đứng đầu Bên mời thầu ký kết hợp đồng với nhà đầu tư theo quy định tại Điều 69, Điều 70, Điều 71 và Điều 72 của Luật Đấu thầu. Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

## **Điều 14. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp chỉ định nhà đầu tư**

### 1. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu:

a) Trên cơ sở Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt, Bên mời thầu lập hoặc thuê tư vấn lập Hồ sơ yêu cầu gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định;

b) Trên cơ sở báo cáo thẩm định hồ sơ yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư, người đứng đầu Bên mời thầu phê duyệt hồ sơ yêu cầu.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định hồ sơ yêu cầu;
- 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;
- Hồ sơ yêu cầu:

+ Đối với trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo điểm a khoản 1 Điều 6 Hướng dẫn này: Nội dung hồ sơ yêu cầu được lập theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ và vận dụng Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Không bao gồm nội dung về tiêu chuẩn đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và việc so sánh, xếp hạng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về tài chính - thương mại nhưng cần quy định nội dung yêu cầu nhà đầu tư cập nhật thông tin về năng lực, kinh nghiệm).

+ Đối với trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo điểm b khoản 1 Điều 6 Hướng dẫn này: Nội dung hồ sơ yêu cầu được trên cơ sở chỉnh sửa Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, có bổ sung các nội dung yêu cầu và đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được quy định tại Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

a) Căn cứ hồ sơ yêu cầu được phê duyệt, Bên mời thầu tiến hành phát hành hồ sơ yêu cầu; tiến hành mở thầu, thành lập Tổ chuyên gia để đánh giá hồ sơ đề xuất. Trên cơ sở báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất, Bên mời thầu lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

b) Căn cứ Báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Tại Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền cho người đứng đầu Bên mời thầu tiến hành đàm phán, ký kết hợp đồng dự án.

c) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
- Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất;

- Dự thảo hợp đồng (Trên cơ sở các nội dung đàm phán sơ bộ hợp đồng giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ);

- Hồ sơ đề xuất của các nhà đầu tư tham gia sơ tuyển (Theo điểm a khoản 1 Điều 6 Hướng dẫn này).

3. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng:

a) Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư, Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư được chỉ định. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

b) Sau khi đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, người đứng đầu Bên mời thầu ký kết hợp đồng với nhà đầu tư theo quy định tại Điều 69, Điều 70, Điều 71 và Điều 72 của Luật Đấu thầu. Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng và các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành.

### **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Kinh phí thực hiện**

1. Sau khi danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt, Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở được giao làm Bên mời thầu thực hiện các thủ tục tạm ứng ngân sách tỉnh; UBND cấp huyện được giao làm Bên mời thầu thực hiện thủ tục tạm ứng ngân sách huyện để thực hiện lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư; lập phương án xác định mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến; tổ chức sơ tuyển nhà đầu tư; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và các nội dung công việc khác có liên quan.

2. Kinh phí tạm ứng sẽ được hoàn trả từ một phần giá trị nộp ngân sách của nhà đầu tư (**giá trị M3**).

3. Sở Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn Bên mời thầu thực hiện các thủ tục tạm ứng kinh phí và hoàn trả ngân sách nêu trên.

#### **Điều 16. Tổ chức thực hiện**

1. Các tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ các quy định tại Hướng dẫn này và các quy định pháp luật hiện hành trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc 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. Đây là hướng dẫn tạm thời để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam trong thời gian chưa có Nghị định mới sửa đổi, bổ sung Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định khác của pháp luật đối với dự án đầu tư có sử dụng đất. 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 khăn 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./.

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



**Huỳnh Khánh Toàn**