

THÔNG TƯ
HƯỚNG DẪN LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Điều 54 của Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 116/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Thực hiện nhiệm vụ do Chính phủ giao tại khoản 3 Điều 34 của Nghị định số 58/2008/NĐ-CP ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng;

Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất như sau:

Phần thứ nhất
QUY ĐỊNH CHUNG

I. Phạm vi điều chỉnh

1. Đầu tư dự án quan trọng được xác định trong quy hoạch ngành gắn với quyền sử dụng khu đất, quỹ đất có lợi thế về vị trí địa lý với giá trị thương mại cao có từ hai nhà đầu tư trở lên quan tâm tham dự;

2. Đầu tư dự án có sử dụng khu đất, quỹ đất có lợi thế về vị trí địa lý với giá trị thương mại cao nằm trong quy hoạch xây dựng chi tiết theo tỷ lệ 1/2000 của địa phương;

3. Đầu tư dự án cần lựa chọn nhà đầu tư để xây dựng, kinh doanh nhà ở thương mại, bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai;

4. Đầu tư dự án có sử dụng các khu đất, quỹ đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của cơ quan nhà nước, của địa phương, của doanh nghiệp nhà nước nếu không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì có thể tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Thông tư này;

Đối với các dự án đầu tư theo hình thức BOT, BT, BTO; các dự án lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án, chương trình xã hội hoá; các dự án lựa chọn nhà đầu tư nhưng không thu tiền sử dụng đất thì không áp dụng Thông tư này.

II. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cơ quan nhà nước, doanh nghiệp nhà nước có dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này;
2. Nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

III. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “*Lựa chọn nhà đầu tư*” là quá trình đấu thầu hoặc chỉ định thầu để xác định nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và có đề xuất về mặt kỹ thuật, về mặt tài chính là khả thi và hiệu quả nhất để thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất;
2. “*Quỹ đất, khu đất*” bao gồm các diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp nhà nước; các diện tích đất hiện hữu thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của các địa phương do một hay nhiều thành phần đang quản lý, sử dụng, kể cả hộ dân, doanh nghiệp, cơ quan nhà nước;
3. “*Người có thẩm quyền*” là người có quyền phê duyệt danh mục dự án, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Người có thẩm quyền đối với dự án quan trọng quốc gia là Thủ tướng Chính phủ, đối với các dự án khác là Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện khi được phân cấp, Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước;
4. “*Bên mời thầu*” là cơ quan, tổ chức được người có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; đối với các địa phương, bên mời thầu là các sở chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ hoặc bộ phận chuyên môn thuộc cấp huyện khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là người có thẩm quyền;
5. “*Tổ chuyên gia đấu thầu*” bao gồm các cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm và am hiểu các nội dung cụ thể tương ứng của dự án được bên mời thầu thành lập hoặc lựa chọn sử dụng theo quy định để đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
6. “*Giá sàn*” là tổng mức đầu tư dự kiến do Bên mời thầu xác định theo mức giá trung bình nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và được người có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền phê duyệt làm căn cứ để xét chọn nhà đầu tư;
7. “*Hồ sơ mời thầu*” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn nhà đầu tư; là căn cứ cho việc đàm phán và ký kết hợp đồng;
8. “*Hồ sơ yêu cầu*” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho chỉ định thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư được đề nghị chỉ

định chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm chứng minh sự đáp ứng của nhà đầu tư được đề nghị chỉ định thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, đề xuất về mặt kỹ thuật và tài chính; là căn cứ để đàm phán và ký kết hợp đồng;

9. “Hồ sơ dự thầu và hồ sơ đề xuất” là toàn bộ tài liệu được nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

IV. Công bố danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư

1. Trong phạm vi quản lý của mình và theo quy định hiện hành của pháp luật, sau khi được Hội đồng nhân dân thông qua, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương cần lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở đề nghị của Sở chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và các cơ quan khác ở Trung ương; Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước có các khu đất, quỹ đất đang thuộc quyền quản lý, sử dụng trước đó đã được Nhà nước giao hoặc chấp thuận địa điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nếu không có khả năng tự đầu tư thì phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư.

3. Ngay sau khi có quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu có trách nhiệm công bố trên Báo Đấu thầu 3 kỳ liên tiếp danh mục dự án này (tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước; tiếng Việt và tiếng Anh đối với đấu thầu quốc tế). Ngoài việc đăng tải trên Báo Đấu thầu, Bên mời thầu có thể đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng khác để tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận thông tin của các tổ chức, cá nhân có quan tâm. Nội dung thông tin công bố phải bảo đảm tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đầu tư, trong đó phải bao gồm phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Tổ thức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở địa phương lập.

4. Thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham dự phải bảo đảm tối thiểu 30 ngày kể từ ngày đăng tải đầu tiên. Các nhà đầu tư quan tâm đều có quyền được đăng ký tham gia theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên mời thầu không được từ chối bất cứ nhà đầu tư nào cũng như không được sử dụng bất cứ điều kiện nào trái quy định để hạn chế sự tham gia của các nhà đầu tư.

5. Hết thời hạn đăng ký tham dự theo thông tin công bố quy định tại khoản 4 Mục này, Bên mời thầu đăng tải danh sách nhà đầu tư đăng ký tham dự trên Báo Đấu thầu và tiến hành mời thầu theo quy định tại khoản 4 Mục III Phần thứ ba của Thông tư này.

V. Điều kiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

Bên mời thầu chỉ được tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

1. Có quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt;
2. Dự án thuộc danh mục đã được công bố theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này;
3. Có phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với khu đất, quỹ đất sẽ lựa chọn nhà đầu tư để đầu tư dự án;
4. Có kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt;
5. Có hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu được phê duyệt.

VI. Điều kiện tham dự thầu đối với nhà đầu tư

Khi có nhu cầu đầu tư đối với dự án thuộc danh mục được công bố, nhà đầu tư phải bảo đảm có đủ các điều kiện sau đây để được tham gia:

1. Có tư cách pháp nhân đối với nhà đầu tư là tổ chức hoặc có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đối với nhà đầu tư cá nhân;
2. Có vốn thuộc sở hữu của mình dự kiến dành để đầu tư thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.
3. Có tổng mức đầu tư của dự án do nhà đầu tư tự đề xuất trong hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất nhưng bảo đảm không thấp hơn giá sàn theo quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Trường hợp liên danh tham dự thầu, vốn thuộc sở hữu được tính theo tổng số vốn mà các nhà đầu tư tham gia trong liên danh cam kết vốn trong văn bản thoả thuận liên danh;
4. Đảm bảo khả năng huy động vốn và các nguồn lực để thực hiện dự án thông qua cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính;
5. Chỉ được tham dự thầu trong một đơn dự thầu theo hình thức độc lập hoặc liên danh giữa nhiều nhà đầu tư. Trường hợp liên danh, các nhà đầu tư phải có văn bản thoả thuận quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh;
6. Trường hợp sau khi được lựa chọn, nếu quy hoạch sử dụng khu đất, quỹ đất được điều chỉnh theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch.

Phần thứ hai

QUY ĐỊNH VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

I. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư và phương thức đấu thầu

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

a) Đấu thầu: Việc đấu thầu được áp dụng đối với tất cả các dự án có từ 2 nhà đầu tư trở lên quan tâm đăng ký tham dự, cụ thể như sau:

— Đấu thầu quốc tế: áp dụng đối với đầu tư tất cả các dự án không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành;

— Đấu thầu trong nước: áp dụng đối với đầu tư các dự án không áp dụng đấu thầu quốc tế hoặc đã tổ chức công bố danh mục dự án mà không có nhà đầu tư nước ngoài quan tâm tham dự.

b) Chỉ định thầu: Được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

— Trong thời hạn công bố danh mục dự án theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này mà chỉ có duy nhất một nhà đầu tư đăng ký tham dự;

— Dự án cấp bách do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề nghị của các Bộ ngành, địa phương, doanh nghiệp nhà nước và báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Phương thức đấu thầu

Áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn với hai túi hồ sơ gồm hồ sơ đề xuất về mặt kỹ thuật (kể cả các nội dung về năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư) và hồ sơ đề xuất về mặt tài chính. Hồ sơ đề xuất về mặt kỹ thuật được mở tại lễ mở thầu lần 1 theo thời điểm đóng thầu để đánh giá trước, các nhà đầu tư được đánh giá là đạt yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và về mặt kỹ thuật mới được mở tiếp túi hồ sơ đề xuất về mặt tài chính tại lễ mở thầu lần 2 để đánh giá về mặt tài chính.

II. Bảo đảm dự thầu

1. Bảo đảm dự thầu là việc nhà đầu tư thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh theo yêu cầu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để bảo đảm trách nhiệm dự thầu của mình trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

2. Bảo đảm dự thầu áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu. Giá trị bảo đảm dự thầu được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 1% đến 3% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

3. Thời gian có hiệu lực của bảo đảm dự thầu bằng thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cộng với 30 ngày; trường hợp cần gia hạn hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất thì Bên mời thầu phải yêu cầu nhà đầu tư gia hạn thời gian có hiệu lực tương ứng của bảo đảm dự thầu.

4. Bảo đảm dự thầu phải được Bên mời thầu hoàn trả cho nhà đầu tư không được lựa chọn trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo kết quả; đối với nhà đầu tư được lựa chọn thì sẽ được hoàn trả bảo đảm dự thầu trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày Bên mời thầu nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án của nhà đầu tư.

5. Nhà đầu tư sẽ bị tịch thu bảo đảm dự thầu; hồ sơ dự thầu và hồ sơ đề xuất bị loại trong các trường hợp sau:

a) Sau khi đóng thầu và trong thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư tuyên bố rút hồ sơ hoặc từ bỏ trách nhiệm tiếp tục tham dự thầu;

b) Nhà đầu tư không tiến hành đàm phán hợp đồng với bên mời thầu theo thời gian quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc theo thời gian đã được nhà đầu tư và bên mời thầu thoả thuận;

c) Sau khi hoàn tất việc đàm phán hợp đồng, nhà đầu tư không ký kết hợp đồng hoặc không thực hiện bảo đảm thực hiện đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định trong hợp đồng đã ký;

d) Nhà đầu tư có hành vi vi phạm trong quá trình đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Việc quản lý và sử dụng số tiền bảo đảm dự thầu tịch thu từ nhà đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

III. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án

1. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là việc nhà đầu tư phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, ký quỹ, nộp thư bảo lãnh theo quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để bảo đảm nhà đầu tư tiến hành triển khai thực hiện đầu tư dự án theo hợp đồng được ký kết.

2. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu và nhà đầu tư phải thực hiện trước khi hợp đồng có hiệu lực. Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 5% đến 10% tổng mức đầu tư của nhà đầu tư được lựa chọn. Trường hợp dự án được thực hiện theo phân kỳ đầu tư thì bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sẽ được áp dụng theo mức đầu tư của từng kỳ đầu tư.

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được tính từ khi hợp đồng có hiệu lực đến khi nhà đầu tư hoàn tất công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác.

4. Nhà đầu tư sẽ bị tịch thu bảo đảm thực hiện đầu tư dự án và bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư trong các trường hợp sau:

a) Không tiến hành lập dự án và thực hiện dự án theo quy định trong hợp đồng đã ký kết;

b) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy định trong hợp đồng;

c) Trong quá trình tiến hành thực hiện đầu tư dự án, nhà đầu tư không thực hiện việc hỗ trợ số tiền cho Nhà nước theo cam kết trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất hoặc hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh.

Việc quản lý và sử dụng số tiền bảo đảm thực hiện đầu tư dự án tịch thu từ nhà đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

IV. Ngôn ngữ và chi phí tổ chức đấu thầu

1. Ngôn ngữ trong đấu thầu

Ngôn ngữ trong đấu thầu là ngôn ngữ sử dụng trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu (đối với đấu thầu) hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ đề xuất (đối với chỉ định thầu) và các tài liệu trao đổi giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư tham dự thầu là tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước. Đối với đấu thầu quốc tế, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu có thể được lập bằng tiếng Anh hoặc bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu bằng tiếng Anh thì hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất phải bằng tiếng Anh. Trường hợp hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì cần quy định nhà đầu tư có thể lựa chọn một trong hai thứ ngôn ngữ đó để lập hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

2. Chi phí thực hiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Chi phí để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư bao gồm chi phí lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, thẩm định. Chi phí lựa chọn nhà đầu tư được sử dụng từ nguồn bán hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định hiện hành; trường hợp không đủ thì Bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền để thu xếp chi phí từ ngân sách hoặc các nguồn khác của Bộ, ngành, địa phương. Bên mời thầu chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng và quyết toán theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được bán cho các nhà đầu tư quan tâm với mức giá bán một bộ hồ sơ do Bên mời thầu quyết định căn cứ quy mô, tính chất của dự án nhưng tối đa không quá 30.000.000 đồng đối với đấu thầu trong nước; tối đa không quá 5.000 USD đối với đấu thầu quốc tế.

V. Phân cấp phê duyệt và thẩm định trong việc lựa chọn nhà đầu tư

1. Đối với các dự án quan trọng quốc gia mà Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, việc phân cấp được thực hiện như sau:

a) Bên mời thầu là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, doanh nghiệp nhà nước, địa phương nơi có dự án. Người đứng đầu Bên mời thầu có trách nhiệm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trên cơ sở văn bản thẩm định của cơ quan, tổ chức thuộc phạm vi quản lý của mình. Bên mời thầu có trách nhiệm ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt.

2. Đối với dự án ở địa phương, tùy theo quy mô, tính chất của từng dự án mà thẩm quyền phê duyệt trực tiếp do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp được phân cấp) quyết định kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

a) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

— Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc ủy quyền cho người đứng đầu của Bên mời thầu (là sở chuyên môn trực thuộc) phê duyệt;

— Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

— Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trong trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp xem xét, phê duyệt.

b) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện:

— Bên mời thầu là đơn vị chuyên môn thuộc huyện được phân công;

— Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

— Bộ phận kế hoạch- tài chính ở cấp huyện là đơn vị thẩm định các nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư để làm cơ sở cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, phê duyệt.

3. Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước: Việc xác định đơn vị, tổ chức trực thuộc làm Bên mời thầu, cơ quan, tổ chức thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư do thủ trưởng các cơ quan nói trên quyết định.

VI. Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

1. Thời gian phát hành hồ sơ mời thầu tối thiểu là 10 ngày kể từ ngày đầu tiên đăng tải thông báo mời thầu trên Báo Đấu thầu; thời gian phát hành hồ sơ yêu cầu tối thiểu 5 ngày kể từ ngày đầu tiên gửi thư mời thầu.

2. Thời gian dành cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất tối thiểu là 30 ngày đối với đấu thầu trong nước và 45 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu cho đến thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần sửa đổi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu sau khi đã phát hành, Bên mời thầu thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư đã nhận hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trước thời điểm đóng thầu tối thiểu là 15 ngày đối với đấu thầu trong nước và 30 ngày đối với đấu thầu quốc tế.

3. Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng tối đa là 210 ngày kể từ thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần thiết, Bên mời thầu có thể yêu cầu nhà đầu tư gia hạn một hoặc nhiều lần thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất nhưng tổng thời gian của các lần gia hạn này không quá 30 ngày.

4. Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất tối đa là 60 ngày đối với đấu thầu trong nước, 90 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày đóng thầu đến khi Bên mời thầu hoàn thành và gửi báo cáo về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

5. Thời gian thẩm định từng nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 30 ngày; trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian thẩm định tối đa là 45 ngày.

6. Thời gian xem xét, phê duyệt đối với từng nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của cơ quan, đơn vị thẩm định.

Phần thứ ba LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

I. Quy trình tổng quát lựa chọn nhà đầu tư

Quy trình lựa chọn nhà đầu tư được áp dụng đối với đấu thầu và chỉ định thầu, bao gồm:

1. Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;
2. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư;
3. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;
4. Tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
5. Thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
6. Thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

II. Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

Căn cứ danh mục dự án đã được công bố theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này và số lượng nhà đầu tư quan tâm đăng ký, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình người có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở tổ chức thực hiện. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư phải bao gồm các nội dung về tên dự án, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, phương thức đấu thầu, thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và các nội dung khác nếu cần thiết.

III. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư

1. Thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu:

a) Bên mời thầu quyết định thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu trong trường hợp đủ nhân sự đáp ứng yêu cầu; trường hợp không đủ nhân sự đáp ứng yêu cầu, Bên mời thầu có thể lựa chọn một số tư vấn cá nhân tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu; trường hợp cần thiết, Bên mời thầu có thể lựa chọn một tổ chức tư vấn thực hiện toàn bộ nhiệm vụ của Tổ chuyên gia đấu thầu.

b) Nhiệm vụ của Tổ chuyên gia đấu thầu: Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đánh giá và lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, lập kế hoạch đàm phán chi tiết, đàm phán hợp đồng và báo cáo kết quả đàm phán hợp đồng và các nội dung công việc khác có liên quan trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

2. Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

2.1. Căn cứ để lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu:

- Danh mục dự án được công bố theo quy định;
- Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được người có thẩm quyền phê duyệt;
- Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 và yêu cầu về chỉ tiêu quy hoạch 1/500. Việc xây dựng quy hoạch phải phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng các nguồn tài nguyên, khoáng sản có liên quan bảo đảm tận dụng tối đa hệ số sử dụng đất và không gian nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho Nhà nước;
- Quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật về đầu tư, xây dựng;
- Các nội dung khác có liên quan.

2.2. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được lập theo hướng dẫn nêu tại Phụ lục kèm theo Thông tư này. Trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu cần nêu rõ các nội dung sau đây làm cơ sở cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất:

- Thời gian giao đất hoặc cho thuê đất;
- Cơ sở xác định số tiền sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp cho ngân sách nhà nước trong thời gian được giao đất hoặc được thuê đất;
- Việc xử lý tài sản trên đất của nhà đầu tư sau khi hết thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất theo hướng chuyển toàn bộ quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản trên đất cho cơ quan Nhà nước liên quan.

2.3. Xây dựng tiêu chuẩn đánh giá

a) Tiêu chuẩn đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

— Tiêu chuẩn về năng lực bao gồm các yêu cầu về năng lực tài chính (gồm tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và khả năng huy động vốn, doanh thu,...) và yêu cầu về năng lực quản lý, khai thác, kinh doanh (số lượng và loại dự án đã tham gia đầu tư - kinh doanh, số năm hoạt động, tổng số nhân sự, công nghệ quản lý...).

— Tiêu chuẩn về kinh nghiệm của nhà đầu tư phải bao gồm các yêu cầu như: số năm kinh nghiệm đầu tư hoặc quản lý, điều hành các dự án có tính chất, quy mô tương tự; trường hợp là liên danh dự thầu thì kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định là tổng kinh nghiệm của các thành viên tham gia liên danh hoặc các đối tác có cam kết tham gia thực hiện đầu tư dự án thông qua các thỏa thuận nguyên tắc với nhà đầu tư.

Tuỳ theo tính chất, quy mô của từng dự án mà xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm cho phù hợp; tránh nêu yêu cầu quá cao dẫn tới không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu; tránh nêu yêu cầu quá thấp dẫn tới lựa chọn được nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu để thực hiện đầu tư dự án.

Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm được xây dựng theo phương pháp đánh giá “đạt, không đạt” và phải được nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

b) Tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật

b.1. Tiêu chuẩn đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật bao gồm:

— Sự phù hợp của mục tiêu dự án do nhà đầu tư đề xuất với quy hoạch xây dựng chi tiết theo tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt;

— Yêu cầu về mô tả ý tưởng thực hiện đầu tư dự án bao gồm: Quy mô dự án, giải pháp kiến trúc và xây dựng các công trình thuộc dự án, các yếu tố liên quan đến tác động môi trường;

— Yêu cầu về quản lý thực hiện và vận hành dự án;

— Yêu cầu về kết quả đầu ra của dự án;

— Các tiêu chuẩn khác phù hợp với từng dự án cụ thể.

b.2. Sử dụng phương pháp chấm điểm với thang điểm được xây dựng là 100, 1000 hoặc phương pháp đánh giá “đạt, không đạt”. Khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá theo thang điểm cần phải đưa ra mức yêu cầu tối thiểu của từng tiêu chuẩn tổng quát nêu trên với mức yêu cầu tối thiểu là 50% số điểm tối đa của từng tiêu chuẩn tổng quát. Nhà đầu tư được đánh giá đạt yêu cầu theo phương pháp chấm điểm khi có số điểm được chấm không thấp hơn mức yêu cầu tối thiểu là 70% tổng số điểm, đối với các dự án có quy mô lớn, tính chất phức tạp mức yêu cầu tối thiểu là 80% tổng số điểm và từng tiêu chuẩn tổng quát không thấp hơn mức yêu cầu tối thiểu. Nhà đầu tư được đánh giá đạt yêu cầu theo phương pháp “đạt, không đạt” khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá đạt hoặc các tiêu chuẩn tổng quát nêu trên được đánh giá đạt và tối đa 30% các

tiêu chuẩn chi tiết trong một tiêu chuẩn tổng quát được đánh giá là chấp nhận được và các tiêu chuẩn chi tiết khác được đánh giá là “đạt”.

c) Tiêu chuẩn đánh giá về mặt tài chính

Việc xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về mặt tài chính nhằm xác định lợi ích mà các nhà đầu tư sẽ mang lại cho Nhà nước thông qua các đề xuất của nhà đầu tư nêu trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất về tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn và kế hoạch tài chính cho dự án. Trình tự đánh giá về mặt tài chính được thực hiện như sau:

— Bước 1: Xác định khả năng tài chính của nhà đầu tư:

+ Tổng mức đầu tư (A) = Giá trị xây dựng công trình (M_1) + Giá trị đền bù, giải toả (M_2);

Trong đó:

+ $A \geq$ giá sàn nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Giá sàn = $m_1 + m_2$, trong đó m_1 là giá trị công trình dự kiến do Bên mời thầu xác định đối với từng dự án cụ thể bảo đảm phát huy khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất, quỹ đất về mặt diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất căn cứ vào quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt; m_2 là toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi khu đất, quỹ đất thuộc dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và khung giá đất tại thời điểm thực hiện đền bù, giải toả theo từng địa bàn của từng địa phương.

+ $M_2 \geq m_2$ (chi phí đền bù, giải toả) do Bên mời thầu tính toán trong giá sàn. Nhà đầu tư phải chào M_2 trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để sau khi được lựa chọn phải chuyển toàn bộ giá trị này cho Hội đồng đền bù, giải toả của địa phương để tiến hành đền bù, giải toả khu đất, quỹ đất thuộc dự án; trường hợp giá trị đền bù, giải toả thực tế thấp hơn mức M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt. Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ tiền bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư về đất trong chi phí đền bù, giải toả vào tiền sử dụng đất hoặc thuê đất nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; trường hợp vượt thì nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm.

— Bước 2: Xác định hiệu quả đầu tư của nhà đầu tư mang lại cho Nhà nước:

Hiệu quả đầu tư (B) = M_2 + Giá trị hỗ trợ ngân sách (M_3) (tính bằng tiền hoặc giá trị công trình mà nhà đầu tư cam kết hỗ trợ không điều kiện tính theo giá trị bằng tiền được quy đổi theo thời điểm đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất).

2.4. Điều kiện tiên quyết nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

a) Điều kiện tiên quyết nêu trong hồ sơ mời thầu bao gồm:

— Nhà đầu tư không có tên trong danh sách mua hồ sơ mời thầu;

— Đơn dự thầu không hợp lệ như: không được điền đầy đủ theo mẫu đơn trong hồ sơ mời thầu; không có chữ ký của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Đối với nhà đầu tư liên danh, đơn dự thầu

phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký, trừ trường hợp trong văn bản thỏa thuận liên danh có quy định các thành viên thỏa thuận cho thành viên đứng đầu liên danh ký đơn dự thầu;

— Nhà đầu tư không đảm bảo điều kiện tham dự thầu theo quy định tại Mục VI Phần thứ nhất của Thông tư này;

— Không có bảo đảm dự thầu hoặc có nhưng không hợp lệ như: có giá trị thấp hơn, không đúng đồng tiền và hình thức bảo đảm theo quy định; thời gian hiệu lực không đúng hoặc ngắn hơn, không nộp theo địa chỉ và thời gian quy định trong hồ sơ mời thầu;

— Không có bản gốc hồ sơ dự thầu;

— Hiệu lực hồ sơ dự thầu không bảo đảm theo quy định trong hồ sơ mời thầu;

— Nhà đầu tư có tên trong hai hoặc nhiều hồ sơ dự thầu với tư cách độc lập hoặc là thành viên trong liên danh;

— Các điều kiện tiên quyết khác có tính đặc thù của dự án.

b) Đối với trường hợp chỉ định thầu, hồ sơ yêu cầu bao gồm một số điều kiện tiên quyết nêu trên sao cho phù hợp với tính chất, điều kiện của từng dự án.

3. Thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

a) Trên cơ sở hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu do Bên mời thầu đề xuất, cơ quan, tổ chức thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định trình người có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền xem xét, phê duyệt bằng văn bản.

b) Người có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu căn cứ văn bản thẩm định của cơ quan, tổ chức thẩm định.

4. Mời thầu

Bên mời thầu đăng tải thông báo mời thầu (tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước; tiếng Việt và tiếng Anh đối với đấu thầu quốc tế) trên Báo Đấu thầu để nhà đầu tư có nhu cầu tham gia dự thầu. Đồng thời, Bên mời thầu gửi thư mời thầu đến nhà đầu tư trong danh sách đăng ký tham gia. Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu chỉ được phát hành tối thiểu sau 10 ngày (đối với đấu thầu), 5 ngày (đối với chỉ định thầu) kể từ ngày đầu tiên đăng tải thông báo mời thầu hoặc gửi thư mời thầu (đối với chỉ định thầu).

IV. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

1. Phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

a) Bên mời thầu bán hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu kể từ ngày phát hành đầu tiên đến trước thời điểm đóng thầu theo quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Đối với nhà đầu tư liên danh thì chỉ cần đại diện đến mua hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

b) Sau khi phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nếu cần thiết phải sửa

đổi, bổ sung, Bên mời thầu phát hành văn bản sửa đổi, bổ sung đến nhà đầu tư đã nhận hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Nội dung sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu phải được người phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu thông qua trước khi phát hành cho nhà đầu tư.

2. Làm rõ hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

a) Tổ chức hội nghị trao đổi để làm rõ hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu:

Sau khi phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, Bên mời thầu tổ chức hội nghị để mời nhà đầu tư đến trao đổi, giải thích, làm rõ những nội dung mà nhà đầu tư chưa rõ về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Việc trao đổi, làm rõ tại hội nghị phải được Bên mời thầu làm thành biên bản và phát hành cho nhà đầu tư có mặt cũng như nhà đầu tư vắng mặt tại hội nghị. Văn bản giải thích, làm rõ được coi như một phần của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để nhà đầu tư có đủ căn cứ lập hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

b) Gửi văn bản đề nghị làm rõ hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

Trong quá trình chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, vào bất cứ thời điểm nào, nhà đầu tư có quyền đề nghị bằng văn bản đối với Bên mời thầu để giải thích các nội dung mà nhà đầu tư chưa rõ của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Văn bản giải thích, làm rõ của Bên mời thầu phải được gửi cho tất cả nhà đầu tư đã nhận hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và văn bản đó được coi là một phần của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

3. Chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất

a) Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo quy định.

b) Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo thời gian và địa điểm quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Đối với các hồ sơ dự thầu được nộp sau thời điểm đóng thầu vì bất cứ lý do gì đều được coi là không hợp lệ và không được mở để đánh giá; trong trường hợp đó, Bên mời thầu trả lại hồ sơ theo nguyên trạng cho nhà đầu tư tại địa điểm nhận hồ sơ của Bên mời thầu.

c) Nhà đầu tư có quyền rút, sửa đổi hoặc thay thế hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất sau khi đã nộp nhưng phải được thực hiện bằng văn bản và Bên mời thầu nhận được trước thời điểm đóng thầu.

V. Tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất

1. Tiếp nhận và mở hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất:

a) Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất nộp theo quy định sẽ được Bên mời thầu tiếp nhận và quản lý theo chế độ hồ sơ “mật”.

b) Mở hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (túi hồ sơ đề xuất kỹ thuật)

Ngay sau khi đóng thầu, Bên mời thầu tiến hành mở công khai hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (về kỹ thuật) với sự chứng kiến của nhà đầu tư tham dự, đại

diện các cơ quan có liên quan được mời tham dự.

Việc mở thầu được tiến hành theo thứ tự chữ cái tên của nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu và phải được ghi biên bản. Nội dung biên bản mở thầu bao gồm:

- Số lượng nhà đầu tư đăng ký tham gia và số lượng nhà đầu tư đã mua hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu;
- Tên nhà đầu tư đã nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
- Số lượng bản chính, bản chụp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
- Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
- Văn bản đề nghị sửa đổi, bổ sung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (nếu có);
- Các nội dung khác nếu cần thiết.

Biên bản mở thầu phải được gửi đến tất cả nhà đầu tư đã nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất không phụ thuộc vào việc họ có tham dự hay không tham dự lễ mở thầu.

2. Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (về mặt kỹ thuật):

Tổ chuyên gia đấu thầu chịu trách nhiệm đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (về mặt kỹ thuật) theo tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Trong quá trình đánh giá không được sửa đổi, bổ sung tiêu chuẩn đánh giá. Trình tự đánh giá như sau:

a) Đánh giá sơ bộ

Việc đánh giá sơ bộ nhằm kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để loại bỏ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất không hợp lệ, không đáp ứng về mặt pháp lý và vi phạm điều kiện tiên quyết nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Trình tự đánh giá như sau:

- Kiểm tra sơ bộ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất: nếu nhà đầu tư vi phạm một trong các điều kiện tiên quyết nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu thì sẽ bị loại và không được xem xét, đánh giá ở các bước tiếp theo;

- Đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Nhà đầu tư được đánh giá đạt yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm sẽ được chuyển sang đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật.

Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất được đánh giá đáp ứng tại bước đánh giá sơ bộ sẽ được chuyển sang đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật.

b) Đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật

Tổ chuyên gia đấu thầu chịu trách nhiệm đánh giá chi tiết về mặt kỹ thuật đối với hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

Nhà đầu tư được đánh giá đạt về mặt kỹ thuật sẽ được Bên mời thầu phê duyệt danh sách và được chuyển sang bước mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính để đánh giá.

3. Mở và đánh giá hồ sơ đề xuất về mặt tài chính

a) Nhà đầu tư có hồ sơ dự thầu được đánh giá đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật sẽ được đánh giá về tài chính. Việc mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính phải được tiến hành công khai sau khi có quyết định phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật của Bên mời thầu với sự chứng kiến của nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật và đại diện cơ quan liên quan. Đối với các nhà đầu tư không đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật cũng phải được mời tham dự lễ mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính của các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật; Bên mời thầu hoàn trả đề xuất về mặt tài chính cho nhà đầu tư không đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật.

b) Việc mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính được tiến hành theo thứ tự chữ cái tên của nhà đầu tư vượt qua bước đánh giá về mặt kỹ thuật và phải được ghi biên bản. Nội dung biên bản mở đề xuất về mặt tài chính bao gồm:

- Số lượng nhà đầu tư đã được mở hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (về mặt kỹ thuật) và số lượng nhà đầu tư đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật;
- Số lượng bản chính, bản chụp hồ sơ đề xuất tài chính;
- Thời gian có hiệu lực của hồ sơ đề xuất tài chính;
- Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất;
- Thư chào tăng giá (nếu có). Thư chào tăng giá chỉ hợp lệ khi được mở đồng thời với thời điểm mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính.
- Các nội dung khác nếu cần thiết.

Biên bản mở hồ sơ đề xuất về mặt tài chính phải được gửi đến tất cả nhà đầu tư vượt qua đánh giá về kỹ thuật, không phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của nhà đầu tư tại lễ mở thầu.

c) Đánh giá về mặt tài chính

Tổ chuyên gia có trách nhiệm đánh giá về mặt tài chính theo đúng tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

4. Làm rõ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất:

a) Đối với trường hợp đấu thầu: Trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu, Tổ chuyên gia đấu thầu có thể đề nghị Bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư làm rõ thông qua việc gửi văn bản đề nghị làm rõ hoặc mời nhà đầu tư trực tiếp đến trao đổi, làm rõ hồ sơ dự thầu. Việc trao đổi, làm rõ phải được ghi thành biên bản và được coi là một phần của hồ sơ dự thầu. Trong quá trình làm rõ, Bên mời thầu không được chấp nhận việc nhà đầu tư thay đổi đề xuất tài chính (kể cả thư chào tăng giá); nhà đầu tư không được tự ý bổ sung hồ sơ dự thầu đã nộp, trừ các tài liệu theo yêu cầu của Bên mời thầu. Việc làm rõ không được làm thay đổi bản chất của hồ sơ dự thầu đã nộp.

b) Đối với trường hợp chỉ định thầu: Trong quá trình đánh giá hồ sơ đề xuất, Bên mời thầu có thể gửi văn bản hoặc mời trực tiếp nhà đầu tư được đề

ngợi chỉ định đến trao đổi, làm rõ nội dung của hồ sơ đề xuất. Nhà đầu tư có thể bổ sung các tài liệu nhằm hoàn thiện hồ sơ đề xuất song phải bảo đảm tính trung thực về thông tin; trường hợp nhà đầu tư khai báo sai sự thật về năng lực, kinh nghiệm của mình sẽ phải bị xử lý theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đầu tư. Nhà đầu tư không được sửa đổi, bổ sung đề xuất về mặt tài chính của mình nhưng được chào thư tăng giá.

5. Nguyên tắc xét duyệt để lựa chọn nhà đầu tư

Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất hợp lệ;
- b) Được đánh giá là đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;
- c) Được đánh giá đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật;
- d) Có tổng mức đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn được duyệt trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu và có hiệu quả đầu tư (B) lớn nhất; trường hợp không có nhà đầu tư nào đề xuất hỗ trợ ngân sách thì nhà đầu tư có tổng mức đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn và lớn nhất sẽ được kiến nghị lựa chọn.

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

1. Căn cứ tờ trình về kết quả lựa chọn nhà đầu tư của Bên mời thầu, cơ quan, tổ chức thẩm định chịu trách nhiệm thẩm định và lập báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo các nội dung: Cơ sở pháp lý, quá trình tổ chức thực hiện, kết quả đánh giá, thống nhất hay không thống nhất (nêu rõ lý do) với đề xuất của Bên mời thầu. Việc thẩm định không phải là đánh giá lại hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất. Cơ quan, tổ chức, cá nhân trực tiếp thẩm định phải bảo đảm khách quan, trung thực trong quá trình thẩm định và được bảo lưu ý kiến của mình.

2. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

Căn cứ tờ trình của Bên mời thầu, báo cáo thẩm định của cơ quan, tổ chức thẩm định, người có thẩm quyền hoặc người được uỷ quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Văn bản phê duyệt phải bao gồm các nội dung sau đây:

- a) Tên dự án và địa điểm thực hiện;
- b) Tên nhà đầu tư được lựa chọn;
- c) Tổng mức đầu tư, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật của dự án và giá trị đền bù, giải toa; giá trị hỗ trợ ngân sách (nếu có);
- d) Thời gian triển khai lập và hoàn thành dự án;
- đ) Thời gian tiến hành đàm phán hợp đồng và tên cơ quan được giao trách nhiệm ký kết hợp đồng thực hiện đầu tư dự án với nhà đầu tư sau khi kết thúc đàm phán;
- e) Thời hạn khởi công, hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động, chuyển giao công trình (nếu có);
- g) Các nội dung khác nếu có.

VII. Thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư

Sau khi có quyết định phê duyệt của người có thẩm quyền hoặc người được uỷ quyền, Bên mời thầu thực hiện việc thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư như sau:

a) Gửi văn bản thông báo tới các nhà đầu tư tham gia, riêng nhà đầu tư được lựa chọn còn phải gửi kế hoạch đàm phán hợp đồng chi tiết;

b) Gửi thông tin về kết quả lựa chọn nhà đầu tư để đăng tải công khai trên Báo Đấu thầu trong vòng 10 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

Phần thứ tư

ĐÀM PHÁN, KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

I. Nguyên tắc đàm phán hợp đồng

Việc đàm phán hợp đồng thực hiện đầu tư dự án phải bảo đảm các nguyên tắc cơ bản sau:

1. Việc đàm phán phải bảo đảm tuân thủ thời gian đàm phán quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; trường hợp nhà đầu tư cố tình kéo dài quá thời hạn quy định, Bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền huỷ kết quả đã phê duyệt trước đó để lựa chọn nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo hoặc nhà đầu tư khác (đối với chỉ định thầu); trong trường hợp đó, nhà đầu tư bị tịch thu bảo đảm dự thầu;

2. Trong quá trình đàm phán, nhà đầu tư được lựa chọn không được giảm tổng mức đầu tư đã đề xuất, không được giảm mức đền bù, giải toả, không được giảm mức hỗ trợ ngân sách (nếu đã đề xuất);

3. Không đàm phán các nội dung đã được quy định rõ trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và được nhà đầu tư chào thầu trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

4. Trong hợp đồng phải có điều khoản ràng buộc đối với nhà đầu tư về số tiền cam kết hỗ trợ cho Nhà nước trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất hoặc số tiền hỗ trợ bổ sung cho Nhà nước trong trường hợp có điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh. Số tiền hỗ trợ bổ sung mà nhà đầu tư phải thực hiện do điều chỉnh quy hoạch được xác định theo tỷ lệ giữa số tiền cam kết hỗ trợ ban đầu trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất với diện tích xây dựng ban đầu nhân với diện tích xây dựng gia tăng do điều chỉnh quy hoạch.

II. Quy trình tổ chức đàm phán hợp đồng

1. Chuẩn bị đàm phán.

2. Tổ chức đàm phán.

3. Trình duyệt và phê duyệt kết quả đàm phán.

4. Ký kết hợp đồng thực hiện đầu tư dự án.

III. Chuẩn bị đàm phán

1. Tổ chuyên gia đấu thầu có trách nhiệm đàm phán hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

2. Chuẩn bị kế hoạch và nội dung đàm phán

a) Căn cứ các yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư được duyệt, Tổ chuyên gia đấu thầu chuẩn bị kế hoạch chi tiết và các nội dung đàm phán trình Bên mời thầu phê duyệt để gửi cho nhà đầu tư chuẩn bị.

b) Khi nhận được văn bản thông báo được lựa chọn vào đàm phán và kế hoạch đàm phán chi tiết, nhà đầu tư phải gửi văn bản thông báo cho Bên mời thầu đã nhận được văn bản đó và chấp thuận vào đàm phán. Trường hợp trong thời gian tối đa 30 ngày, nhà đầu tư không gửi văn bản thông báo và không chấp thuận vào đàm phán theo kế hoạch của Bên mời thầu mà không có lý do chính đáng, Bên mời thầu có quyền tịch thu bảo đảm dự thầu và báo cáo người có thẩm quyền huỷ kết quả lựa chọn nhà đầu tư nói trên.

IV. Tổ chức đàm phán

1. Tổ chuyên gia đấu thầu mời nhà đầu tư đến đàm phán theo kế hoạch và địa điểm nêu trong kế hoạch đàm phán đã được gửi trước cho nhà đầu tư.

2. Trong quá trình đàm phán, các nội dung thống nhất đều phải được ghi vào biên bản và được hai bên ký xác nhận. Trong quá trình đàm phán, nếu có các nội dung chưa thống nhất hoặc phát sinh các nội dung mới nằm ngoài hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất mà có lợi cho Nhà nước thì Tổ chuyên gia đấu thầu cần đưa ra phương án giải quyết và phải báo cáo Bên mời thầu xem xét, quyết định; trường hợp vượt quá thẩm quyền, Bên mời thầu phải báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

V. Trình duyệt và phê duyệt kết quả đàm phán

Sau khi đàm phán thành công với nhà đầu tư, Tổ chuyên gia đấu thầu trình kết quả để Bên mời thầu phê duyệt hoặc trình phê duyệt theo quy định. Thời gian phê duyệt kết quả đàm phán tối đa là 15 ngày. Trường hợp đàm phán không thành, Tổ chuyên gia đấu thầu báo cáo Bên mời thầu trình người có thẩm quyền huỷ kết quả lựa chọn nhà đầu tư trước đó và kiến nghị phê duyệt chọn nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo để mời vào đàm phán.

VI. Ký kết hợp đồng thực hiện đầu tư dự án

Căn cứ kết quả đàm phán được người có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan được giao trách nhiệm ký kết hợp đồng mời nhà đầu tư đến để hoàn thiện hợp đồng. Sau khi thống nhất, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng theo quy định.

Phần thứ năm TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Hướng dẫn thi hành

1. Việc xử lý tình huống, kiến nghị và giải quyết kiến nghị, xử lý vi phạm pháp luật trong đấu thầu được vận dụng các quy định hiện hành tương ứng của pháp luật về đấu thầu.

2. Trong quá trình thực hiện Thông tư này nếu có vướng mắc, đề nghị các Bộ ngành, địa phương và doanh nghiệp gửi ý kiến về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để kịp thời xem xét, xử lý. Trường hợp Bên mời thầu đưa ra những nguyên tắc xét chọn nhà đầu tư (bao gồm cả công thức tính hiệu quả kinh tế) khác với hướng dẫn tại Thông tư này nhưng bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư mang lại hiệu quả cao nhất cho Nhà nước thì Bên mời thầu được áp dụng các nguyên tắc đó; trong trường hợp này, Bên mời thầu cần gửi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi và quản lý.

3. Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định của Thông tư này, các thủ tục liên quan đến đầu tư, xây dựng và các thủ tục khác thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan.

II. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký ban hành./ *8/2*

Nơi nhận:

- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Học viện Chính trị- Hành chính Quốc gia;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty 91;
- Website Chính phủ, Công báo Chính phủ;
- Sở KH&ĐT các tỉnh, thành phố;
- Các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, QLĐT. Trg (*315*).



BỘ TRƯỞNG

Võ Hồng Phúc



PHỤ LỤC

Tài liệu hướng dẫn lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu
(Kèm theo Thông tư số: **08** /2009/TT-BKH, ngày **16** tháng 4 năm 2009
của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

PHẦN I. YÊU CẦU VỀ THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Chương I. CHỈ DẪN ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

I. CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

- A. Tổng quát
- B. Chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất
- C. Nộp hồ sơ dự thầu
- D. Mở thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất
- E. Xét duyệt nhà đầu tư được lựa chọn

II. BẢNG DỮ LIỆU

Bảng dữ liệu bao gồm các nội dung thông tin chi tiết của dự án theo một số mục tương ứng trong Phần Chỉ dẫn đối với nhà đầu tư.

III. TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ

Tiêu chuẩn đánh giá được xây dựng theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục III Phần thứ ba của Thông tư này. Trường hợp Bên mời thầu đưa ra tiêu chuẩn đánh giá hợp lý hơn, thuận lợi hơn so với Thông tư này nhằm lựa chọn được nhà đầu tư mang lại hiệu quả tối ưu cho Nhà nước thì Bên mời thầu cần gửi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, theo dõi.

IV. BIỂU MẪU DỰ THẦU

Chương II. YÊU CẦU CỦA DỰ ÁN

I. PHẠM VI ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

III. CÁC CHỈ TIÊU YÊU CẦU CỦA DỰ ÁN VÀ BẢN ĐỒ KHU ĐẤT, QUỸ ĐẤT CỦA DỰ ÁN

PHẦN 2. YÊU CẦU VỀ HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN CHUNG CỦA HỢP ĐỒNG

II. ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG

III. BIỂU MẪU VỀ HỢP ĐỒNG