

Số: 5207 /UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 11 tháng 5 năm 2020

V/v triển khai một số nội dung theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Các Sở, Ban ngành của tỉnh;
- Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Biên Hòa và thành phố Long Khánh.

Qua xem xét nội dung báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1109/SKHĐT-TĐ ngày 06/4/2020 về việc triển khai một số nội dung theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh (*file điện tử đính kèm*); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

I. Đối với việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trong năm 2020 và các năm tiếp theo

1. Giao Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Biên Hòa và thành phố Long Khánh thực hiện:

a) Rà soát, tổ chức lập hồ sơ đề xuất đối với các dự án đủ điều kiện gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 30/5/2020** để tổng hợp trình Chủ tịch UBND phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Lưu ý rà soát các dự án trên địa bàn đã có nhà đầu tư quan tâm, chủ động làm việc với họ để rà soát hướng dẫn, nếu đủ điều kiện thì khuyến khích nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp.

b) Chủ động rà soát quy hoạch xây dựng, trong đó chú trọng xây dựng quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 hoặc điều chỉnh cục bộ (nếu đã có quy hoạch được duyệt) để đủ cơ sở lập hồ sơ đề xuất các dự án có sử dụng đất đối với các dự án dự kiến mời gọi đầu tư trên địa bàn làm cơ sở cho việc lập đề xuất danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cho các năm tiếp theo.

c) Rà soát, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, làm cơ sở để đề xuất danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Yêu cầu Lãnh đạo các Sở, ban ngành trong tỉnh:

Phối hợp với UBND các huyện, thành phố Biên Hòa và thành phố Long Khánh rà soát các điều kiện liên quan về quy hoạch, về danh mục dự án cần thu hồi đất đối với các dự án thuộc lĩnh vực quản lý của ngành mình gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trước ngày 30/5/2020 để tổng hợp trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

II. Đối với việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành liên quan thực hiện xác định chi phí thực hiện dự án do bên mời thầu các dự án đầu tư có sử dụng đất đề xuất trên cơ sở nội suy theo suất đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với bên mời thầu có trách nhiệm xác định giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; gửi Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức lập phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đầu tư xây dựng trên khu đất Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đang quản lý hoặc dự án đầu tư trên địa bàn từ 02 huyện trở lên, trên cơ sở đề nghị của bên mời thầu làm cơ sở xác định chi phí đưa vào hồ sơ trình duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

III. Đối với việc ban hành Văn bản hướng dẫn thực hiện lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, gửi lấy ý kiến các Sở, Ban ngành trong tỉnh, UBND các huyện, thành phố Biên Hòa và thành phố Long Khánh về nội dung dự thảo hướng dẫn thực hiện lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, để tổng hợp tham mưu UBND ban hành trong tháng 5/2020.

IV. Đối với các dự án Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp nhận hồ sơ và đang thẩm định trước ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ có hiệu lực: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xử lý.

Quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc, các đơn vị kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét xử lý theo quy định./. *fu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Vĩnh



Số: 1109 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 06 tháng 4 năm 2020

V/v triển khai một số nội dung theo
Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày
28/02/2020 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều
của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà
đầu tư trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (sau đây viết tắt là Nghị định số 25/CP) sẽ có hiệu lực từ ngày 20/4/2020. Sau khi nghiên cứu các nội dung liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo UBND tỉnh một số nội dung chính cần chỉ đạo như sau:

A. Việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

I. Điều kiện để công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

1. Loại dự án phù hợp theo quy định tại điểm b, điểm c Điều 1 Nghị định 25/CP là “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 hoặc dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật chuyên ngành, pháp luật về xã hội hóa.

2. Phải thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 11 Nghị định 25/CP như sau:

a) Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

b) Phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/5000 theo quy định của pháp luật.

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

3. Phải được lập danh mục theo quy định của điểm a, điểm b, khoản 2, Điều 12 Nghị định 25/CP như sau:

a) Do cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện lập gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

b) Do nhà đầu tư đề xuất lập. Lưu ý, hồ sơ do nhà đầu tư lập phải thỏa mãn quy định định tại mục 1 và mục 2 nêu trên gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

II. Trách nhiệm tổng hợp, trình và duyệt ban hành danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

Theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 12 Nghị định 25/CP thì trong thời hạn 30 ngày kể từ khi nhận hồ sơ đề xuất, Sở Kế hoạch và Đầu tư phải phối hợp với các cơ quan có liên quan tổng hợp danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

Theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 12 Nghị định 25/CP thì trong thời hạn 10 ngày kể từ khi nhận báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

III. Trách nhiệm công bố danh mục:

Theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 12 Sở Kế hoạch và Đầu tư phải đăng thông tin dự án, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong vòng 7 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

IV. Đề xuất, kiến nghị:

Để chuẩn bị cho việc lập hồ sơ đề xuất dự án có sử dụng đất cần phải thực hiện các công việc sau:

- Có quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) hoặc quy hoạch phân khu đô thị có tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/5000 theo quy định của pháp luật.

- Có trong danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

- Nội dung đề xuất phải đảm bảo đầy đủ các thông tin được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 12 Nghị định 25/CP gồm: Tên dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư, phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

Trong thời gian qua, cơ chế đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư đã phổ biến và được thực hiện ở nhiều dự án trên địa bàn tỉnh. Riêng việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là một trong những “công cụ” đặc biệt quan trọng giúp điều tiết lợi ích từ các chủ đầu tư với người dân và Nhà nước nhưng do một số tồn tại của 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 còn chưa rõ ràng, thống nhất gây khó khăn cho các đơn vị liên quan và nhà đầu tư trong quá trình thực hiện nên chưa có sự hấp dẫn áp dụng hình thức này để đầu tư. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư theo ý kiến của các chuyên gia đã khắc phục những khó khăn vướng mắc. Theo chỉ đạo của Lãnh đạo tỉnh thì trong thời gian tới việc đầu tư dự án ngoài ngân sách sẽ áp dụng phương án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất. Để có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND tỉnh ban hành danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất làm cơ

sở thực hiện các bước đầu tư tiếp theo, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh xem xét:

1. Chỉ đạo Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa:

a) Giao cơ quan chuyên môn trực thuộc rà soát, tổ chức lập hồ sơ đề xuất đối với các dự án đủ điều kiện gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 30/4/2020** để tổng hợp trình Chủ tịch UBND phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Lưu ý rà soát các dự án trên địa bàn đã có nhà đầu tư quan tâm, chủ động làm việc với họ để rà soát hướng dẫn, nếu đủ điều kiện thì khuyến khích họ lập hồ sơ đề xuất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp.

b) Chủ động rà soát quy hoạch xây dựng, trong đó chú trọng xây dựng quy hoạch tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/5.000 hoặc điều chỉnh cục bộ (nếu đã có quy hoạch được duyệt) để đủ cơ sở lập hồ sơ đề xuất các dự án có sử dụng đất đối với các dự án dự kiến mời gọi đầu tư trên địa bàn làm cơ sở cho việc lập đề xuất danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cho các năm tiếp theo.

c) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trực thuộc cho rà soát triển khai các thủ tục liên quan để trình cấp có thẩm quyền ban hành danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai làm cơ sở để đề xuất danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. Đặc biệt lưu ý các dự án dự kiến trình UBND tỉnh ban hành danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trong năm 2020.

2. Chỉ đạo các Sở, Ban ngành trong tỉnh:

Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trực thuộc phối hợp với UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa rà soát các điều kiện liên quan về quy hoạch, về danh mục dự án cần thu hồi đất đối với các dự án thuộc lĩnh vực quản lý của ngành mình gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 30/4/2020** để tổng hợp trình Chủ tịch UBND phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

B. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư sau khi danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được công bố:

Theo Điều 10 Nghị định 25/CP quy định hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm: Hình thức đấu thầu rộng rãi quốc tế; Hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước; Hình thức chỉ định thầu. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi quốc tế đối với dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) từ 800.000.000.000 (tám trăm tỷ) đồng trở lên;

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

- Không thuộc trường hợp theo quy định tại các điểm a và c khoản 2 Điều 10 Nghị định 25/CP.

Thứ hai, áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước trong trường hợp:

- Dự án đầu tư mà pháp luật Việt Nam hoặc điều ước quốc tế mà 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;

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

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

Thứ ba, áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 22 của Luật Đấu thầu.

Tùy tình hình cụ thể của từng dự án sau khi đăng tải thông tin về danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định hình thức lựa chọn nhà đầu tư cho phù hợp.

C. Việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất:

Việc lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thuộc trách nhiệm của Bên mời thầu được quy định tại khoản 2, Điều 24 Nghị định 25/CP và do cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh hoặc Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây viết tắt là Chủ tịch UBND cấp huyện) thực hiện (quy định tại khoản 1, Điều 78 Nghị định 25/CP. Nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 25/CP, trong đó có nội dung về sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến. Để việc xác định các chi phí trên được thuận tiện, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo:

- 1) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành liên quan thực hiện xác định chi phí thực hiện dự án do Bên mời thầu các dự án đầu tư có sử dụng đất đề xuất trên cơ sở nội suy theo suất đầu tư dự án được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- 2) Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với bên mời thầu có trách nhiệm xác định giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; gửi Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

- 3) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đầu tư xây dựng trên khu đất đang quản lý hoặc dự án đầu tư trên địa bàn từ 02 huyện trở lên, trên cơ sở đề nghị của bên mời thầu làm cơ sở xác định chi phí đưa vào hồ sơ trình duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

D. Việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất sau khi kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Quy trình được thực hiện theo nhiều bước và theo các quy định tại Chương IV của Nghị định số 25/CP.

E. Về ban hành Văn bản hướng dẫn thực hiện lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, Sở Sở Kế hoạch và Đầu tư đã cơ bản hoàn thành dự thảo (theo văn bản đính kèm). Đề nghị UBND tỉnh chấp thuận cho Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến các Sở, Ban ngành trong tỉnh; UBND các huyện, thành phố Long Khánh, thành phố Biên Hòa và tổng hợp tham mưu UBND ban hành trước ngày 05/5/2020.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND các huyện, TP Long Khánh và TP Biên Hòa
- Lưu: VT, TĐ.

D:\DATA\Yên-NĂM2020\ĐÁUTHÀUDÁT
HUONG DAN NGHỊ ĐỊNH 25.2020.doc

GIÁM ĐỐC

Cơ quan: Sở Kế hoạch
và Đầu tư, Tỉnh Đồng
Nai

Email:
skhdt@dongnai.gov.vn

Thời gian ký:
06.04.2020 15:48:32
+07:00



Hồ Văn Hà