



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm
Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất
chung cư thuộc Khu tái định cư
phường Long Bình, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định
của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP
ngày 16 tháng 9 năm 2024 của
Chính phủ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số
29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6
năm 2024;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về sửa đổi, bổ sung một
số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác
công tư và Luật Đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về
lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý
nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30 tháng 9 năm 2024 của
Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà
đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư
kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác
công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Văn bản số 10496/BKHĐT-QLĐT ngày 19 tháng 12 năm 2024
của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát

hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia..

Căn cứ Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt hồ sơ mời quan tâm tại Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 và đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Tại thời điểm đóng thầu, các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án sau ngày 01/8/2024 nên thuộc trường hợp phải dừng thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và theo hướng dẫn tại khoản 1 Văn bản số 10496/BKHĐT-QLĐT ngày 19/12/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia..

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 14/TB-UBND ngày 14/01/2025 về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo về tiến độ triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và Văn bản số 16123/UBND-KTN ngày 30/12/2024 về việc tham mưu thực hiện chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; Ngày 09/01/2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 197/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

Sau khi rà soát, tổng hợp ý kiến các ngành về hồ sơ mời quan tâm, Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo như sau:

1. Về căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm:

1.1 Về căn cứ pháp lý

Theo quy định khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định, hồ sơ mời quan tâm được lập căn cứ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 13 của Nghị định này “Điều 13. Căn cứ phê duyệt hồ sơ mời thầu:

1. Các quy hoạch, kế hoạch, chương trình gồm:

a) Quy hoạch, kế hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan trong trường hợp có sự thay đổi về quy hoạch, kế hoạch có liên quan kể từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án;

b) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất có

nhiều công năng, dự án được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Các văn bản khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) ”.

1.2 Thông tin về căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm của Dự án:

a) Về các quy hoạch, kế hoạch, chương trình:

- Về quy hoạch sử dụng đất (theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 48/STNMT-QH ngày 03/01/2024, Văn bản số 882/STNMT-QH ngày 03/02/2025 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025): theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, vị trí dự án có quy hoạch là đất ở tại đô thị, phù hợp với mục tiêu đầu tư.

- Về Kế hoạch sử dụng đất (theo ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025): UBND thành phố Biên Hòa đã đăng ký bổ sung dự án vào chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đang tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Về quy hoạch chi tiết (theo Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBĐS ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng và Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025 của UBND thành phố Biên Hòa): theo Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa thì Khu đất có chức năng quy hoạch đất ở chung cư; chỉ tiêu quy hoạch gồm: tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, dân số 2.496 người

- Về quy hoạch chung (Theo ý kiến tại Văn bản số 1785/SXD-QLN-TTBĐS ngày 04/5/2024 của Sở Xây dựng và Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025 của UBND thành phố Biên Hòa): căn cứ hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014; Khu đất trên thuộc khu vực có định

hướng quy hoạch chính là khu ở cải tạo chỉnh trang và một phần đất định hướng cây xanh (tại ranh phía Tây – Bắc), phù hợp với định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- Về quy hoạch phân khu:

+ Theo ý kiến tại Văn bản số 1785/SXD-QLN-TTBĐS ngày 04/5/2024 của Sở Xây dựng: căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu B4 tại phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 08/6/2022; Khu đất trên có chức năng quy hoạch là khu ở hiện hữu - cải tạo chỉnh trang.

+ Theo ý kiến tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025 của UBND thành phố Biên Hòa: căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu B4 tại phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 thì khi đất có định hướng chức năng quy hoạch là đất ở dự án (nhà ở xã hội – nhà ở tái định cư).

- Quy hoạch giao thông vận tải (theo ý kiến của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 5846/SGTVT-KHTC ngày 22/12/2023): Khu đất 2,4ha Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đề xuất triển khai dự án nhà ở xã hội nằm trong khu tái định cư 14,2ha tại phường Long Bình, dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch ngành giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021.

- Quy hoạch Quốc phòng (theo ý kiến của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh tại Văn bản 2334/BCH-TM ngày 25/4/2024):

+ Vị trí đề nghị thực hiện dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch phòng thủ tỉnh. Vị trí đề nghị thẩm định hiện tại không có lực lượng vũ trang đóng quân, không nằm trong quy hoạch các công trình quốc phòng của tỉnh, không thuộc hai dạng địa hình ưu tiên cho quốc phòng trong Quy hoạch bố trí quốc phòng kết hợp phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011.

+ Về độ cao và tầng cao xây dựng Nhà ở xã hội tại vị trí đề xuất cao tối đa 12 tầng. Đề nghị chủ đầu tư cần xác định độ cao công trình tính đến mét để làm cơ sở cho Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh thẩm định về mặt độ cao công trình.

Ngày 08/5/2024, UBND thành phố Biên Hòa có văn bản số 7103/UBNDKTN về giải trình, bổ sung hồ sơ dự án Nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, theo đó, UBND thành phố Biên Hòa có điều chỉnh chỉ tiêu chiều cao công trình từ 45m thành 43,2m.

Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh có Văn bản số 2659/BCH-TM ngày 16/5/2024 Theo đó, độ cao trên của các công trình sau khi điều chỉnh không ảnh hưởng đến

hoạt động bay theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/5/2016 về Quy định quản lý độ cao, chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, đề nghị chủ đầu tư thực hiện dự án đúng theo độ cao điều chỉnh 43,2m không được để chiều cao công trình $\geq 45m$.

- Về sự phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội (theo Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBĐS ngày 13/02/2025 của Sở Xây dựng):

Căn cứ Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì vị trí, khu vực dự án nhà ở xã hội tại khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được cập nhật vào kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Số thứ tự: 5, Mục I, Phụ lục II Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh*).

- Về danh mục dự án thu hồi đất (theo Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư): Khu đất hiện trạng là đất trống và do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa quản lý.

b) Về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định:

Đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 19/02/2025 trình Hội đồng nhân dân tỉnh kèm Dự thảo Nghị quyết thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó có đề xuất Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và dự kiến trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp chuyên đề ngày 27/02/2025.

Việc lập hồ sơ mời quan tâm được thực hiện trước khi Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP “*Việc lập hồ sơ mời quan tâm có thể thực hiện trước khi các văn bản quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 13 của Nghị định này được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm phải bảo đảm phù hợp với các căn cứ này*”.

Tuy nhiên, cũng quy định trên, việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm phải bảo đảm phù hợp Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và đảm bảo đủ căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP nên chưa đủ điều kiện để phê duyệt. Hiện nay, Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất sẽ được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua ngày 27/02/2025. Để đầy nhanh tiến độ triển khai thực

hiện nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm dự án này.

c) Về chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư:

Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 trước khi Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ được ban hành (Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/9/2024).

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất “5. Đối với dự án thuộc trường hợp dừng việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, căn cứ tình hình thực tế triển khai dự án, cơ quan có thẩm quyền xem xét, áp dụng quy trình, thủ tục thực hiện các bước tiếp theo phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu, pháp luật khác có liên quan” và theo hướng dẫn tại Mục 1 Văn bản số 10496/BKHĐT-QLĐT ngày 19/12/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu thầu năm 2023 (trong đó lưu ý căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại Điều 13 và Điều 46 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ).

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ “1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư làm cơ sở thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư”. Theo đó, Chủ trương đầu tư được lập căn cứ vào Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Tuy nhiên, nếu quay lại đúng quy trình này (Hội đồng nhân dân thông qua Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chủ trương đầu tư) sẽ dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, nhất là các dự án nhà ở xã hội có ưu thế có thể triển khai nhanh do đã có sẵn mặt bằng, không tính chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, về cơ bản Chủ trương đầu tư đã được duyệt trước đây là không thay đổi so với nội dung đề xuất Hội đồng nhân dân thông qua Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và căn cứ mời quan tâm còn lại đã được xác định phù hợp với quy định tại quy định tại các khoản 1 và 5 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP (được phân tích cụ thể tại Mục 1.2 nêu trên). Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Chủ tịch Ủy ban

nhân dân tỉnh cho phép được tiếp tục thực hiện thủ tục mời quan tâm theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt tại Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024; đồng thời giao Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các Sở, ban ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan rà soát lại chủ trương đầu tư và đề xuất điều chỉnh, sửa đổi (nếu có) cho phù hợp với danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Về Bên mời quan tâm và thực hiện thủ tục mời quan tâm

a) Về căn cứ pháp lý:

- Mời quan tâm đối với dự án nhà ở xã hội:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đấu thầu năm 2023 “2. Trường hợp pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm, ngoài các bước quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và phê duyệt kết quả mời quan tâm trước khi thực hiện bước chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b khoản 1 Điều này”.

Khoản 21 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 “Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: 21. **Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư” và Khoản 5 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024 ”5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”.

Điểm g Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP “Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai: ...g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện”.

Theo đó, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tổ chức lập hồ sơ mời quan tâm, thông báo mời quan tâm, tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và phê duyệt kết quả mời quan tâm trước khi thực hiện bước chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Đơn vị mời quan tâm:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP “2. Bên mời quan tâm là cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế) hoặc cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; Ủy ban nhân dân cấp huyện được giao thực hiện thủ tục mời quan tâm”.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP “Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời quan tâm”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP “Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm: 1. Bên mời quan tâm giao tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này để nhà đầu tư lập hồ sơ đăng ký thực hiện dự án...”.

Theo đó, Bên mời quan tâm các dự án trong tỉnh là cơ quan chuyên môn, cơ quan, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện được giao thực hiện thủ tục mời quan tâm, đồng thời bên mời quan tâm **giao tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm.**

- Tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm:

Tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm được quy định tại Điều 19 Luật Đấu thầu năm 2023 “Điều 19. Tổ chuyên gia, tổ thẩm định

1. Tổ chuyên gia gồm các cá nhân có năng lực, kinh nghiệm được chủ đầu tư hoặc đơn vị tư vấn đấu thầu đối với lựa chọn nhà thầu, bên mời thầu đối với lựa chọn nhà đầu tư thành lập hoặc giao nhiệm vụ để thực hiện một hoặc các công việc: lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh; thực hiện các nhiệm vụ khác trong quá trình lựa chọn nhà thầu, nhà đầu tư.

3. Thành viên tổ chuyên gia, tổ thẩm định phải có tối thiểu 03 năm công tác thuộc một trong các lĩnh vực liên quan đến nội dung pháp lý, kỹ thuật, tài chính của gói thầu, dự án đầu tư kinh doanh

4. Chính phủ quy định chi tiết về năng lực, kinh nghiệm của thành viên tổ chuyên gia, tổ thẩm định”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT “Lập thông báo mời quan tâm, hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu dự án đầu tư kinh doanh: Bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ chuyên gia tổ chức lập thông báo mời quan tâm, hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu theo quy định của Luật Đấu thầu, Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”.

Theo đó, Bên mời quan tâm thành lập tổ chuyên gia tổ chức lập hồ sơ mời quan tâm các dự án theo quy định.

b) Đối với dự án đang trình duyệt:

Tại khoản 6 Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh làm Bên mời quan tâm, thực hiện trình tự, thủ tục mời quan tâm; lập hồ sơ mời quan tâm, tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm của dự án sau khi quyết định này được phê duyệt; đăng tải thông tin và mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Thực hiện Mục 2 Thông báo số 14/TB-UBND ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo về tiến độ triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; trong đó chỉ đạo đối với 07 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa lựa chọn nhà đầu tư (trong đó có dự án đang trình duyệt) đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 16123/UBND-KTN ngày 30/12/2024 về việc tham mưu thực hiện chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia khẩn trương xử lý thủ tục lựa chọn nhà đầu tư các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục mời quan tâm của dự án là phù hợp với chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại các văn bản nêu trên.

Đối với các dự án đang thực hiện thủ tục mời quan tâm nhưng phải dừng thực hiện để rà soát các quy định pháp lý theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ là các dự án đã từng lập hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật trước đây (*cụ thể theo quy định của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ và Thông tư số 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Về cơ bản không thay đổi so với quy định mới tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT và hồ sơ mời quan tâm đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 30/8/2024. Các nội dung cần rà soát, cập nhật chủ yếu liên quan đến thủ tục pháp lý (căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm) và có thay đổi một số yêu cầu nhỏ có liên quan đến yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư nên việc thuê đơn vị tư vấn làm bên mời quan tâm và thành lập Tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm để lập hồ sơ mời quan tâm là không cần thiết.

Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục mời quan tâm theo quy định tại khoản 3 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP, trình phê duyệt hồ sơ mời quan tâm trên cơ sở ý kiến các ngành, địa phương mà Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổng hợp, đề xuất (không

thành lập tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm) và phối hợp với các Sở, ban ngành, địa phương, các đơn vị có liên quan tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các nhà đầu tư, căn cứ kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt kết quả mời quan tâm và đề xuất các bước tiếp theo thực hiện dự án theo đúng quy định.

3. Về việc xác định các nội dung yêu cầu trong hồ sơ mời quan tâm:

Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 197/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ. Đến nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được ý kiến của các đơn vị sau:

3.1 Sở Xây dựng tại Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBDS ngày 13/02/2025, nội dung chính như sau:

a) Về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự:

Đối với nội dung tại STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II dự thảo Quyết định phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai:

- Tại điểm a có nội dung “a) Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp (ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét) mà...” đề nghị điều chỉnh thành “a) Loại 1: Dự án thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà...”. Lý do: cụm từ “Dự án thuộc ngành, lĩnh vực” lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ “lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng” lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại điểm b, c, d có nội dung “...tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng...”.

+ Căn cứ Mục 2.1.1 Bảng 2 Phụ lục II Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định: Tiêu chí phân cấp cho công trình cấp II gồm có: (1) Số tầng cao: 8 tầng ÷ 24 tầng; (2) Tổng diện tích sàn: $> 10.000m^2 \div 30.000m^2$.

+ Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2007/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 08/7/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã

hội tại Khu đất chung cư thuộc khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, tại điểm b khoản 5 Điều 1 thể hiện: (1) Diện tích xây dựng chung cư: 8.505 m²; (2) Tầng cao: 12 tầng; (3) Mật độ xây dựng: 35%; (4) Hệ số sử dụng đất: 4,55 lần.

+ Theo Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa thì Khu đất có chức năng quy hoạch đất ở chung cư; chỉ tiêu quy hoạch gồm: tầng cao tối đa 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, dân số 2.496 người.

+ Theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan được duyệt có định hướng bố trí 04 nhà chung cư năm độc lập nhau. Do đó tương ứng với tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến được đề cập trong Báo cáo số 340/BC-SKHĐT ngày 24/5/2024 (110.565 m²), có thể sơ bộ xác định tổng diện tích sàn xây dựng mỗi khối nhà khoảng 27.641 m² tương ứng với tiêu chí phân cấp công trình cấp II.

- Tại điểm c, d có nội dung “...Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực của dự án đang xét] mà” đề nghị chỉnh thành “...Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp [ghi ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét] mà...”. Lý do: cụm từ “Dự án thuộc ngành, lĩnh vực” lấy theo quy định tại điểm a STT 2.1 Bảng số 01 Mục 2 Chương II Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cụm từ “lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng” lấy theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

b) Về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự:

Về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự: Pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc Chủ đầu tư dự án phải trực tiếp vận hành, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì việc quản lý vận hành có thể do đơn vị khác có chức năng và năng lực thực hiện. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, không nên yêu cầu nhà đầu tư phải có kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

3.2 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 882/STNMT-QH ngày 03/02/2025 (kèm theo Văn bản số 3578/STNMT-QH ngày 24/4/2024 và Văn bản số 2133/STNMT-QH ngày 15/3/2024), nội dung chính như sau:

Liên quan về thủ tục đất đai và thủ tục môi trường dự án nhà ở xã hội khu đất khoảng 2,4 ha tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 48/STNMT-QH ngày 03/01/2024 và Văn bản số 3578/STNMT-QH ngày 24/4/2024 (lần 2).

Các nội dung còn lại của dự thảo do không thuộc chức năng, nhiệm vụ nên Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến góp ý.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ Nghị định số 115/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ để tham mưu dự thảo đảm bảo đúng quy định.

3.3 Sở Tài chính tại Văn bản số 618/STC-GCS ngày 24/01/2025, nội dung chính như sau:

- Về tiêu chuẩn thời gian hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn công trình kinh nghiệm; tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư của dự án kinh nghiệm của nhà đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng tiêu chuẩn thời gian hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn công trình kinh nghiệm 7,5 năm; tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư của dự án kinh nghiệm của nhà đầu tư khoảng 60% tổng vốn đầu tư của dự án đang xét đối với trường hợp nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, 50% tổng vốn đầu tư của dự án đang xét đối với trường hợp nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp là trong khoảng giá trị cho phép tại Mẫu Hồ sơ mời quan tâm của Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Về xác định loại dự án tương tự theo pháp luật ngành xây dựng: đề nghị căn cứ ý kiến rà soát của Sở Xây dựng (cơ quan quản lý chuyên ngành) để thực hiện.

3.4 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025, nội dung chính như sau:

Về xác định loại dự án: tương tự thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở hoặc khu nhà ở xã hội hoặc nhà ở tái định cư hoặc nhà ở dành cho người thu nhập thấp.

Đối với hồ sơ mời quan tâm, UBND thành phố Biên Hòa thống nhất các nội dung dự thảo hồ sơ mời quan tâm của dự án.

Các vấn đề thuộc lĩnh vực chuyên môn, đề nghị các Sở, ngành liên quan có ý kiến theo chuyên ngành quản lý.

4 Tổng hợp ý kiến các ngành của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

4.1 Về số liệu cần tổng hợp:

Theo mẫu phần Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, nội dung chính Hồ sơ mời quan tâm bao gồm:

(1) Phần 1. Thủ tục mời quan tâm gồm 03 Chương sau:

- Chương I: Chỉ dẫn nhà đầu tư gồm 20 Mục.
- Chương II: Đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, gồm 02 mục kèm theo Bảng số 01 - Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.
- Chương III: Biểu mẫu dự quan tâm gồm 06 Biểu mẫu từ số 01 đến số 06.

(2) Phần 2. Yêu cầu thực hiện dự án gồm 09 Mục.

Do đó, trên cơ sở ý kiến của các Sở, ngành và địa phương tại Mục 2 nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư phân tích để tiếp thu và hoàn chỉnh nội Hồ sơ mời quan tâm, tập trung vào các ý kiến đóng góp liên quan nội dung dự thảo Phần 1 (Chương I, II, III) và Phần 2. Các nội dung khác không liên quan biểu mẫu sẽ không được cập nhật vì thông tin không cần thiết theo mẫu đã quy định.

4.2 Về nội dung tổng hợp:

a) Ý kiến về yêu cầu kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự:

- Ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBĐS ngày 13/02/2025 về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự: Pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc Chủ đầu tư dự án phải trực tiếp vận hành, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì việc quản lý vận hành có thể do đơn vị khác có chức năng và năng lực thực hiện. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, không nên yêu cầu Nhà đầu tư phải có kinh nghiệm trong lĩnh vực này.

- Theo Mục 2.2 Bảng số 01 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư có hướng dẫn “*Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự áp dụng đối với dự án có yêu cầu vận hành, kinh doanh để cung cấp sản phẩm, dịch vụ, phù hợp với mục đích, tính chất, yêu cầu quản lý của từng dự án*”.

- Theo điểm h khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cụ thể: Nhà đầu tư có trách nhiệm duy tu, **vận hành**, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước.

Theo đó, pháp luật về nhà ở không có quy định bắt buộc Chủ đầu tư dự án phải trực tiếp vận hành, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng thì việc quản lý vận hành có thể do đơn vị khác có chức năng và năng lực thực hiện theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBĐS ngày 13/02/2025. Tuy nhiên, theo Chủ trương đầu tư dự án được duyệt thì Nhà đầu tư có trách nhiệm duy tu, **vận hành**, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước. Như vậy, dự án có yêu cầu vận hành, kinh doanh để cung cấp sản phẩm, dịch vụ nên hồ sơ mời quan tâm có yêu cầu về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự là phù hợp với

mục đích, tính chất, yêu cầu quản lý dự án và đúng với hướng dẫn tại Mục 2.2 Bảng số 01 Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt nội dung liên quan yêu cầu về kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự của nhà đầu tư nêu tại Mục 2.2 Bảng số 01 (Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm) Phụ lục ban hành kèm theo Dự thảo Quyết định phê duyệt Hồ sơ mời quan tâm.

b) Ý kiến khác:

Các ý kiến còn lại của Sở Xây dựng và nội dung góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và UBND thành phố Biên Hòa tại các văn bản tại Mục 2 nêu trên, Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất, ghi nhận và chỉnh sửa trong Dự thảo Hồ sơ mời quan tâm.

c) Về sự phối hợp ý kiến của các ngành, địa phương:

Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và UBND thành phố Biên Hòa đã phối hợp có ý kiến góp ý xây dựng hồ sơ mời quan tâm của dự án. Tuy nhiên, việc góp ý của các đơn vị còn chậm theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, cụ thể: Sở Xây dựng tại Văn bản số 533/SXD-QLN-TTBDS ngày 13/02/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 882/STNMT-QH ngày 03/02/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025 (theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 197/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 là trước ngày 25/01/2025). Riêng Sở Tài chính có góp ý tại Văn bản số 618/STC-GCS ngày 24/01/2025 đúng thời hạn. Việc một số đơn vị góp ý trễ làm cho công tác tổng hợp của Sở Kế hoạch và Đầu tư bị trễ theo, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ghi nhận nội dung này.

5. Về việc xử lý tình huống trong trường hợp có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

Tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định: “2. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết trong thời hạn không quá 24 giờ kể từ thời điểm đóng thầu theo một trong hai cách sau đây: a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu, đồng thời rà soát, chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm hoặc hồ sơ mời thầu (nếu cần thiết) nhằm tăng thêm số lượng nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án, tham dự thầu. Trong trường hợp này phải quy định rõ thời điểm đóng thầu mới và các thời hạn tương ứng để nhà đầu tư có đủ thời gian sửa đổi hoặc bổ sung hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu đã nộp. Trường hợp chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm hoặc hồ sơ mời thầu, các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hoặc hồ sơ dự thầu có quyền sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ đã nộp; b) Cho phép mở thầu ngay để tiến hành đánh giá”.

Các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay đều thuộc Kế hoạch phát triển phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và thuộc trường hợp dự án cấp bách của tỉnh theo Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 22/8/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Đồng Nai; đồng thời phải đẩy nhanh việc đầu tư dự án đang triển khai thực hiện, các dự án đã có chủ trương đầu tư theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

Đối với dự án này đã được mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và thuộc trường hợp phải dừng thực hiện để rà soát lại căn cứ pháp lý theo quy định tại Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP là đã làm ảnh hưởng lớn đến tiến độ triển khai dự án, làm gián đoạn quá trình lựa chọn nhà đầu tư; Đồng thời, trong thời hạn không quá 24 giờ, Sở Kế hoạch và Đầu tư không đủ thời gian để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết tình huống “*có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án*” theo quy định trên. Theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt luôn nội dung xử lý: trường hợp tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thì cho phép Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) mở thầu ngay để tiến hành đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

6. Kiến nghị:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 56 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ: “*Trách nhiệm của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế: ...2. Phê duyệt hồ sơ mời quan tâm*” và khoản 2 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ: “*3. Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời quan tâm*”.

Căn cứ Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Mục 2 Thông báo số 14/TB-UBND ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo về tiến độ triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh và Văn bản số 16123/UBND-KTN ngày 30/12/2024 về việc tham mưu thực hiện chuyển tiếp các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

6.1 Về hồ sơ mời quan tâm:

Phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai và thay thế Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do phải dừng thực hiện thủ tục mời quan tâm theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

6.2 Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Thực hiện thủ tục mời quan tâm theo chủ trương đầu tư đã duyệt tại Quyết định số 2007/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; đồng thời phối hợp với các Sở, ban ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan rà soát lại chủ trương đầu tư và đề xuất điều chỉnh, sửa đổi (nếu có) cho phù hợp với danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

- Tiếp tục làm Bên mời quan tâm, thực hiện các thủ tục mời quan tâm (không thành lập tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm) Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình, thành phố Biên Hòa.

- Đăng tải thông báo mời quan tâm (theo phân quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh), đăng tải kết quả mời quan tâm và các nội dung sửa đổi, làm rõ hồ sơ (nếu có) trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia theo đúng thời gian quy định, trong đó xác định thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của nhà đầu tư, đảm bảo thời gian chuẩn bị hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu là 30 ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời quan tâm đến ngày có thời điểm đóng thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu Quốc gia theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

- Đăng tải thông báo mời quan tâm bằng tiếng Anh và tiếng Việt trên trang thông tin điện tử của Bộ quản lý ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có) hoặc tờ báo bằng tiếng Anh được phát hành tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

- Trường hợp tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thì cho phép Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) mở thầu ngay để tiến hành đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan khác (nếu có) tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ. Căn cứ kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư trình người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt kết

quả mời quan tâm và đề xuất các bước tiếp theo thực hiện dự án theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

6.3 Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh:

a) Tạo tài khoản nghiệp vụ (tài khoản định danh) và đăng ký chữ ký số của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) đăng tải và đăng tải bổ sung các thông tin sau:

- Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ (công bố lại dự án).

- Đăng tải thông tin mời quan tâm theo quy định tại khoản 5 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

b) Đăng tải, công bố rộng rãi thông tin mời quan tâm lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong nước quan tâm, đăng ký thực hiện dự án.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- Đồng chí Nguyễn Hữu Nguyên – GD (để báo cáo);
- Lưu: VT, THQH, TĐ (Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Trung Hưng Hà