



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 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 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thành phố Biên Hòa.

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023

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 (Nghị định số 115/2024/NĐ-CP).

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 (Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT);

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 phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và nhà đầu tư có hồ sơ đăng ký thực hiện dự án sau ngày 01/8/2024 nên đã tạm 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 Văn bản số 14553/UBND-KTN ngày 26/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc lựa chọn nhà đầu tư đối với 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 Văn bản số 14553/UBND-KTN ngày 26/11/2024 của Ủy ban

nhân dân tỉnh về việc lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định trên rà soát, hoàn chỉnh lại hồ sơ mời quan tâm theo mẫu Hồ sơ mời quan tâm tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT và xin ý kiến các đơn vị đối với các nội dung sau:

1. Về căn cứ pháp lý lập hồ sơ mời quan tâm:

1.1 Cơ sở 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)”.

2.2 Thông tin về căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm của 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:

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 tháng 01 năm 2024, 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.

- *Về Kế hoạch sử dụng đất:* Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 48/STNMT-QH ngày 03 tháng 01 năm 2024, Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa với diện tích 2,4ha chưa được đăng ký trong chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Biên Hòa đang trình UBND tỉnh phê duyệt.

Đối với nội dung này, UBND thành phố Biên Hòa đã có ý kiến tại Tờ trình số Tờ trình số 5842/TTr-UBND ngày 15/4/2024 thì UBND thành phố Biên Hòa đã đăng ký kế hoạch sử dụng đất cho dự án khi đến định kỳ đăng ký và bổ sung gần nhất.

- *Về quy hoạch xây dựng:*

+ *Về quy hoạch chung:* Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1785/SXD-QLN-TTBDS ngày 04 tháng 05 năm 2024, 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).

+ *Về quy hoạch phân khu:* Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1785/SXD-QLN-TTBDS ngày 04 tháng 05 năm 2024, 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.

- *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, chướng 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 nhà ở:

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1785/SXD-QLN-TTBDS ngày 04 tháng 05 năm 2024, 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; theo đó vị trí khu đất đề xuất thực hiện Dự án đã được phê duyệt và cập nhật trong Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh (tại điểm 5 khoản I, Phụ lục 02 Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh).

- Hiện trạng sử dụng đất:

+ Theo báo cáo của UBND thành phố Biên Hòa tại hồ sơ dự án thì khu đất hiện do Công ty Cổ phần Amata (Việt Nam) bàn giao lại UBND thành phố Biên Hòa quản lý và hiện trạng là đất trống.

+ 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.

- Về danh mục dự án thu hồi đất: chưa có thông tin về quyết định thu hồi đất của dự án (Khu đất hiện trạng là đất trống và do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa quản lý).

b) Về quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: chưa có thông tin tại mục a nêu trên nên đề nghị các đơn vị có ý kiến đối với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của 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.

c) 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: Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 232/TTr-UBND ngày 26/12/2024 trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc đề nghị chấp thuận chủ trương xây dựng dự thảo Nghị quyết quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và đang chờ Hội đồng nhân

dân tỉnh thông qua (*Hồ sơ mời quan tâm sẽ được trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai*).

d) Về 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: 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 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, về căn cứ pháp lý, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các đơn vị rà soát các nội dung liên quan và có ý kiến về quy hoạch, kế hoạch, chương trình, danh mục dự án thu hồi đất và quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của dự án để làm căn cứ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 5 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

2. Về Dự thảo Quyết định phê duyệt Hồ sơ mời quan tâm (kèm theo hồ sơ mời quan tâm):

Dự thảo Hồ sơ mời quan tâm được xây dựng theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT. Các nội dung Hồ sơ mời quan tâm được lập theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT về cơ bản không thay đổi so với hồ sơ mời quan tâm đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Riêng nội dung tại **Bảng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm** được thay đổi, bổ sung tại Mục 2.4 Chương II Phần I của Hồ sơ mời quan tâm ban hành kèm Dự thảo và Sở Kế hoạch và Đầu tư xin ý kiến đối với các nội dung sau:

- Các tiêu chuẩn về thời gian hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn công trình kinh nghiệm và tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư của dự án kinh nghiệm của nhà đầu tư được lựa chọn ở mức **“trung bình”**.

- Việc xác định loại dự án tương tự theo pháp luật chuyên ngành xây dựng, cụ thể:

- + **Dự án thuộc ngành, lĩnh vực của ngành, lĩnh vực, theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét:** tại Dự thảo là “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”.

- + **Dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc công trình tương tự với dự án đang xét theo công năng sử dụng căn cứ quy định của pháp luật về xây dựng:** Dự thảo là “*Dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng cho mục đích dân dụng tối thiểu công trình sử dụng cho mục đích dân dụng tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng*”.

- + **Có công trình, hạng mục công trình tương tự với công trình chính,**

hạng mục công trình chính của dự án đang xét: Dự thảo là “*Công trình tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng*”.

Theo đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các đơn vị có ý kiến về việc xác định loại dự án tương tự theo pháp luật chuyên ngành xây dựng nêu trên để làm cơ sở xác định tiêu chuẩn yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT để tổng hợp tham mưu trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm.

3. Các nội dung còn lại của Dự thảo Quyết định phê duyệt Hồ sơ mời quan tâm (*kèm theo hồ sơ mời quan tâm*), đề nghị các đơn vị rà soát theo ngành, lĩnh vực và có ý kiến đối với các nội dung có liên quan.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các đơn vị phối hợp và có ý kiến gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 25 tháng 01 năm 2025** để tổng hợp báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Đồng chí Nguyễn Hữu Nguyên –
GD (để báo cáo);
- Phòng THQH - SKHĐT (phối hợp góp ý);
- Lưu: VT, TĐ(Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Trung Hưng Hà