



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: 1030 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 02 năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm
Dự án Nhà ở xã hội tại phường
Tam Hiệp, 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 1831/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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 2509/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 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 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 198/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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 (ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025): theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên, khu đất có chức năng 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 xây dựng:

+ Về quy hoạch chung (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1744/SXD-QLN-TTBĐS ngày 03/5/2024 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025): 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, tăng cao định hướng tối đa 18 tầng.

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1744/SXD-QLN-TTBĐS ngày 03/5/2024 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025): căn cứ Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) phường Tam Hiệp; Khu đất trên có chức năng quy hoạch đất phát triển dự án (đất ở dự án).

- Quy hoạch giao thông vận tải (theo ý kiến của Sở Giao thông Vận tải (tại Văn bản số 590/SGTVT-KHTC ngày 30/01/2024): dự án không ảnh hưởng quy hoạch giao thông vận tải Đồng Nai giai đoạn năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 và 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 số 538/BCH-TM ngày 02/02/2024): vị trí đề nghị thực hiện dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch phòng thủ tỉnh. Về độ cao và tầng cao xây dựng Khu nhà ở xã hội tại vị trí đề xuất cao tối đa 18 tầng. Đề nghị chủ đầu tư cần xác định độ cao công trình đến mét và lập hồ sơ gửi Cục tác chiến/Bộ Tổng tham mưu để được chấp thuận độ cao tỉnh không.

- Về sự phù hợp chương trình, Kế hoạch nhà ở (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 502/SXD-QLN-TTBĐS ngày 10/02/2025): 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 phường Tam Hiệp, 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: 8, 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 ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 638/SXD-QLN-TTBĐS ngày 26/02/2024 và Văn bản số và Báo cáo của UBND thành phố Biên Hòa tại hồ sơ dự án tại khoản 9 Mục III Tờ trình số 992/TTr-UBND ngày 16/01/2024): khu đất hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, hiện trạng đất trống, chưa có công trình trên đất.

Như vậy, về căn cứ mời quan tâm nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

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 phường Tam Hiệp, 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 đẩy 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 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 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024; 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 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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 2509/QĐ-UBND ngày 23/8/2024. 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 198/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 phường Tam Hiệp, 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 502/SXD-QLN-TTBDS ngày 10/02/2025, nội dung chính như sau:

a) Về sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

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 phường Tam Hiệp, 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 I; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 18 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 I gồm có: (1) Số tầng cao: 25 tầng ÷ 50 tầng; (2) Tổng diện tích sàn: $> 30.000\text{m}^2$.

+ Căn cứ Báo cáo số 310/BC-SKHĐT ngày 17/5/2024 về hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do UBND thành phố Biên Hòa đề xuất đầu tư. Theo đó, tại điểm 4.2 mục 4 Phần I thể hiện: (1) Tầng cao: 18 tầng + 01 tầng hầm; (2) Tổng diện tích sàn xây dựng: 58.161 m²; (4) Mật độ xây dựng: 55%; (5) Hệ số sử dụng đất: 9,08 lần.

Qua xem xét nội dung trên, Sở Xây dựng thống nhất đề xuất: “*Tối thiểu cấp I, Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 18 tầng*”.

- 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 chính 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 757/STNMT-QH ngày 22/01/2025 (kèm theo Văn bản số 6750/STNMT-QH ngày 23/7/2024), nội dung chính như sau:

Liên quan hồ sơ mời quan tâm dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, ngày 23/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 6750/STNMT-QH gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

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 502/SXD-QLN-TTBĐS ngày 10/02/2025 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 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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 502/SXD-QLN-TTBĐS ngày 10/02/2025. 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 có góp ý tại Văn bản số 502/SXD-QLN-TTBĐS ngày 10/02/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có góp ý 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 198/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, Sở Tài nguyên và Môi trường có góp ý tại Văn bản số 757/STNMT-QH ngày 22/01/2025 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 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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.

Qua nội dung phân tích nêu trên, 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai và thay thế Quyết định số 2509/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại phường Tam Hiệp, 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 1831/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 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 phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- 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.

- 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; Phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) đăng tải các thông tin sau:

- Đăng tải bổ sung các thông tin 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.

- 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. /s/

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



**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: 1031 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 02 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 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-TTBDS 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-TTBDS 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-TTBDS 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, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quân 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 đề 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-TTBD&S 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 đẩy 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: $> 10.000\text{m}^2 \div 30.000\text{m}^2$.

+ 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 đề 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



**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: 1032 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 02 năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm
Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và
ChC2 tại phường Phước Tân, 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 2468/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, 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 1933/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 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 193/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, 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 3393/STNMT-QH ngày 19/4/2024, Văn bản số 6859/STNMT-QH ngày 25/8/2023, Văn bản số 2724/STNMT-QH ngày 14/4/2023, Văn bản số 753/STNMT-QH ngày 22/01/2025 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025):* 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 đề xuất dự án có quy hoạch là đất ở tại đô thị (khu nhà ở xã hội), 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 phân khu (theo ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025):* Dự án thuộc quy hoạch phân khu B6, đã được cập nhật vị trí dự án phù hợp với mục tiêu xây dựng. Tuy nhiên, chưa được phê duyệt do tạm dừng theo Thông báo số 456/TB-UBND ngày 17/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- *Về quy hoạch chi tiết (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3268/SXD-QLN-TTBĐS ngày 07/9/2023 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025):* Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 18/11/2010; điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định: số 405/QĐ-UBND ngày 29/01/2013, số 2867/QĐ-UBND ngày 21/10/2022.

- *Về quy hoạch chung (Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3268/SXD-QLN-TTBĐS ngày 07/9/2023 và ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 1922/UBND-KTN ngày 14/02/2025):* căn cứ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 thì vị trí khu đất thuộc khu ở mới mật độ cao, do đó mục tiêu dự án phù hợp định hướng quy hoạch chung được duyệt.

- *Quy hoạch giao thông vận tải (theo Văn bản số 1294/SGTVT-KHTC ngày 11/4/2023 của Sở Giao thông vận tải):* Dự án không ảnh hưởng đến các tuyến đường quốc gia, đường tỉnh được phê duyệt trong quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai năm 2020 và định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh.

- *Quy hoạch Quốc phòng (theo Văn bản số 1051/BCH-TM ngày 12/4/2023 Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai):* cả 02 vị trí 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 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011.

- *Về sự phù hợp chương trình, Kế hoạch nhà ở (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 497/SXD-QLN-TTBDS ngày 10/02/2025):* 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 3 khoản I, Phụ lục 02 Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 của UBND tỉnh).

Như vậy, về căn cứ mời quan tâm nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

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 Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, 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 đẩy 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 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:

Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 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 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023; 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 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, phối hợp với các cơ quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

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 1933/QĐ-UBND ngày 27/6/2024. 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 193/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa 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 497/SXD-QLXD ngày 10/02/2025, nội dung chính như sau:

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 ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

a) 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 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 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) Tại điểm b, c, d có nội dung “...tối thiểu cấp I; 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 I gồm có: (1) Số tầng cao: 25 tầng ÷ 50 tầng; (2) Tổng diện tích sàn: $> 30.000\text{m}^2$.

+ Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa. Theo đó, khoản 5 Điều 1 thể hiện: (1) Tầng cao: 12 tầng; (2) Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: $42.340\text{m}^2/\text{Block}$.

Qua xem xét nội dung trên, Sở Xây dựng thống nhất đề xuất: “Tối thiểu cấp I, Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 12 tầng”.

c) 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/TTBKHĐT 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.

d) 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 753/STNMT-QH ngày 22/01/2025 (kèm theo Văn bản số 3393/STNMT-QH ngày 19/4/2024), nội dung chính như sau:

Liên quan hồ sơ mời quan tâm dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3393/STNMT-QH ngày 19/4/2024, trong đó 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 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 dung 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 497/SXD-QLXD ngày 10/02/2025 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 g khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cụ thể: Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm duy tu, **vận hành**, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo quy 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 497/SXD-QLXD ngày 10/02/2025. Tuy nhiên, theo Chủ trương đầu tư dự án được duyệt thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm **duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng khu dân cư và hạ tầng của dự án theo quy các quy định của nhà nước**. Như vậy, dự án có yêu cầu vận hành 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 497/SXD-QLXD ngày 10/02/2025, 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 193/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, Sở Tài nguyên và Môi trường có góp ý tại Văn bản số 753/STNMT-QH ngày 22/01/2025 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 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, 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.

Qua nội dung phân tích nêu trên, 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 Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và thay thế Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, 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 2468/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 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 Khu nhà ở xã hội ChC1 và ChC2 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- 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.

- 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) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đăng ký chữ ký số của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để thực hiện thủ tục phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) và các đơn vị có liên quan 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).

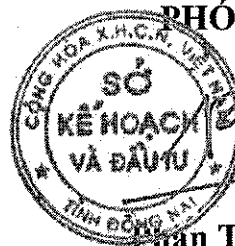
- Đăng tải thông tin mời quan tâm theo quy định tại khoản 5 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

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 TP 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



**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: 1033 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 02 năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm
Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất
khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom,
huyện Trảng Bom, 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 1793/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt hồ sơ mời quan tâm tại Quyết định số 2594/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 199/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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. 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 869/STNMT-QH ngày 24/01/2025, Văn bản số 938/STNMT-QH ngày 30/01/2024): hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022, thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 44 thị trấn Trảng Bom thuộc quy hoạch là đất ở tại nông thôn.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom tại Văn bản số 11682/UBND-QLĐT ngày 09/8/2024: về quy hoạch sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 44 thị trấn Trảng Bom thuộc quy hoạch là đất ở đô thị (không phải đất ở nông thôn).

- Về Kế hoạch sử dụng đất (theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 869/STNMT-QH ngày 24/01/2025 và Văn bản số 938/STNMT-QH ngày 30/01/2024): Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với diện tích 34.994,2 m² đã được đăng ký trong chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Trảng Bom đang trình Ủy Ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Về quy hoạch chung (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 03/SXD-QLN-TTBDS ngày 02/01/2024): dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025 đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2013. Khu đất nêu trên có chức năng quy hoạch xây dựng đất ở xây dựng mới.

+ Quy hoạch chi tiết (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 03/SXD-QLN-TTBDS ngày 02/01/2024): Khu đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội có diện tích 34.994,2 m² thuộc Khu trung tâm dịch vụ khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom (quy mô 38,54ha) được Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2012 và Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tại Quyết định số 362/QĐ-

UBND ngày 13 tháng 02 năm 2014 và Quyết định 876/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2019.

- *Quy hoạch giao thông vận tải (theo ý kiến của Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 1250/SGTVT-KHTC ngày 19/3/2024):* vị trí dự án tiếp giáp các tuyến đường trong khu công nghiệp Bàu Xéo, Dự án không ảnh hưởng đến quy hoạch ngành giao thông vận tải được Ủy Ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03 tháng 03 năm 2017 và 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 số 2482/BCH-TM ngày 14/10/2022):* về mặt quốc phòng vị trí 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 cần 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 tháng 12 năm 2011.

- *Về sự phù hợp chương trình, Kế hoạch nhà ở (theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 399/SXD-QLN-TTBDs ngày 23/01/2025):* vị trí khu đất xây dựng nhà ở xã hội có diện tích 34.994,2m² tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND về sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Số thứ tự: 4, Mục IV. Huyện Trảng Bom, A. Nhà ở thương mại, Phục lục 01. Các dự án nhà ở đang triển khai).

- *Danh mục dự án thu hồi đất (theo ý kiến của UBND huyện Trảng Bom tại Văn bản số 283/UBND-QLĐT ngày 08/01/2024 và Văn bản số 11682/UBND-QLĐT ngày 09 tháng 8 năm 2024):* vị trí và diện tích thực hiện dự án thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 44 thị trấn Trảng Bom, diện tích khoảng 34.994,2m² do Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của Công ty cổ phần Thống Nhất sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom theo Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 11/9/2023. Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 giao khu đất trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom quản lý theo quy định. Ngày 26/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan bàn giao đất tại thực địa cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom quản lý. Hiện trạng khu đất hiện nay là đất trống, xung quanh đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng theo quy hoạch được duyệt.

Như vậy, về căn cứ mời quan tâm nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 đẩy 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 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:

Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 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 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024; 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:

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 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 2594/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 198/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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 399/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025, nội dung chính như sau:

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

Tại số thứ tự 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 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/TTBKHĐT 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.

- Tại điểm b, c, d có nội dung “...tối thiểu cấp III; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 06 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 III gồm có: (1) Số tầng cao: 2 tầng ÷ 7 tầng; (2) Tổng diện tích sàn: $1.000\text{m}^2 \div 10.000\text{m}^2$.

+ Căn cứ Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư số 1793/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh về Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 3,5ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, tại điểm 4.2 khoản 4 Điều 1 thể hiện: Số tầng cao: 5 tầng ÷ 6 tầng.

Do đó, Sở Xây dựng thống nhất với nội dung dự thảo lấy ý kiến: 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 pháp luật về xây dựng; có công trình, hạng mục công trình tương tự với công trình chính, hạng mục công trình chính của dự án đang xét: “Tối thiểu công trình cấp III, Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 06 tầng”.

- 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 869/STNMT-QH ngày 24/01/2025 (kèm theo Văn bản số 7483/STNMT-QH ngày 15/8/2024), nội dung chính như sau:

Liên quan hồ sơ mời quan tâm dự án nhà ở xã hội khu đất khoảng 3,5 ha tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 7483/STNMT-QH ngày 15/8/2024.

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 huyện Trảng Bom: chưa có ý kiến.

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 399/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025 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 khoản 5 Điều 1 và điểm e khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, cụ thể: Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, **vận hành** quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi cơ quan nhà nước chưa nhận bàn giao; 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 399/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025. 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 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. Riêng UBND huyện Trảng Bom chưa có ý kiến.

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

Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính 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: UBND huyện Trảng Bom chưa có ý kiến góp ý (theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 199/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, Sở Tài nguyên và Môi trường có góp ý tại Văn bản số 869/STNMT-QH ngày 24/01/2025, Sở Xây dựng có góp ý tại Văn bản số 399/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025 đúng thời hạn. Việc 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 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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.

Qua nội dung phân tích nêu trên, 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai và thay thế Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Chủ tịch 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, 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 1793/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; 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.

- 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 khoảng 3,5 ha, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- 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.

- 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; Phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) đăng tải các thông tin sau:

- Đăng tải bổ sung các thông tin 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.

- 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Trảng Bom;
- Đồng chí Nguyễn Hữu Nguyên – GD (để báo cáo);
- Lưu: VT, THQH, TD (Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Trung Hưng Hà



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: 1034 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 27 tháng 02 năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự
án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu
đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn
Trạch, 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 2438/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung
cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng

Nai.

Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt hồ sơ mời quan tâm tại Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 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 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.

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 192/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 hàng

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 sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch xây dựng (theo Văn bản số 400/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025 của Sở Xây dựng):* về quy hoạch chi tiết căn cứ Quyết định số 938/QĐ.CT.UBT ngày 31/3/2003 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/4/2005 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch thì vị trí đề xuất dự án Khu nhà ở xã hội có chức năng: Đất ở chung cư (ký hiệu CC-3) với mật độ xây dựng 35 - 40%, tầng cao 9 - 12 tầng.

- *Về quy hoạch xây dựng (theo Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch):* theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí dự án thuộc chức năng đất hỗn hợp theo quy định (thuộc quy hoạch phát triển đến năm 2035); Dự án nằm trong quy hoạch Phân khu 2.1 chưa được cơ quan có chức năng phê duyệt.

- *Về quy hoạch chi tiết (theo Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch):* Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ và Phước An tại Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/4/2005.

- *Về sự phù hợp với Chương trình, Kế hoạch nhà ở (theo Văn bản số 400/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025 của Sở Xây dựng):* Dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha (từ quỹ đất 20% đất ở đã có hạ tầng của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - 2,1 ha), xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn phát triển đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023.

- *Về quy hoạch sử dụng đất (theo Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và Văn bản số 883/STNMT-QH ngày 03/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường):* theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 thì dự án thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

- Về kế hoạch sử dụng đất năm 2024 (theo Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và Văn bản số 883/STNMT-QH ngày 03/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường): Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch; theo hồ sơ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 thì dự án nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024, số thứ tự 05, phần II danh mục công trình bổ sung năm 2024, phụ lục I kèm theo Tờ trình số 235/TTr-UBND ngày 22/12/2024 của UBND huyện Nhơn.

- Về danh mục dự án thu hồi đất (theo Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch): theo Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh thu hồi khu đất tại thửa đất số 80 tờ bản đồ địa chính tờ bản đồ số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP đang quản lý, giao cho UBND huyện Nhơn Trạch quản lý, sử dụng theo quy hoạch.

Như vậy, về căn cứ mời quan tâm nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

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 Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch 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 đẩy 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện

Nhon Trạch được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 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 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023; 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 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, phối hợp với các cơ quan đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

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 1934/QĐ-UBND ngày 27/6/2024. 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 192/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 về việc xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 400/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025, nội dung chính như sau:

a) Về sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm:

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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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...”. Nội dung này đã thực hiện theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2584/SXD-QLXD ngày 14/6/2024 về việc góp ý kiến bổ sung về hồ sơ mời quan tâm dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- 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/TTBKHĐT 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.

b) 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 883/STNMT-QH ngày 03/02/2025 (kèm theo Văn bản số 3384/STNMT-QH ngày 19/4/2024), nội dung chính như sau:

Liên quan hồ sơ mời quan tâm dự án Khu chung cư nhà ở xã hội khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, ngày 19/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3384/STNMT-QH gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư; theo đó nội dung ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường như sau:

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: chưa có ý kiến.

3.4 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025, nội dung chính như sau:

Các nội dung liên quan, kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định hiện hành và ý kiến của các Sở, ngành liên quan để xử lý hồ sơ mời quan tâm theo quy định.

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 400/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025 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 khoản 7 Điều 1 và điểm k khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, cụ thể:

+ Tại khoản 7 Điều 1 yêu cầu: Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm quản lý, **vận hành quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật** Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An khi cơ quan nhà nước chưa nhận bàn giao.

+ Tại điểm k khoản 1 Điều 2 yêu cầu: trách nhiệm của nhà đầu tư bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, **vận hành**, khai thác, sử dụng công trình, phòng chống cháy nổ, ứng phó với biến đổi khí hậu; xây dựng đồng bộ từng công trình và đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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 400/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025. Tuy nhiên, theo Chủ trương đầu tư dự án được duyệt thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm **vận hành quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vận hành, khai thác, sử dụng công trình**. 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 và UBND huyện Nhơn Trạch 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. Riêng Sở Tài chính chưa có ý kiến.

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

Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Nhơn Trạch 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 Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 883/STNMT-QH ngày 03/02/2025, Sở Tài chính chưa có ý kiến (theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 192/SKHĐT-TĐ ngày 09/01/2025 là trước ngày 25/01/2025). Riêng Sở Xây

dụng có góp ý tại Văn bản số 400/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch có góp ý tại Văn bản số 636/UBND-ĐT ngày 21/01/2025 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 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

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.

Qua nội dung phân tích nêu trên, 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và thay thế Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 27/6/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- 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 tháng 9 năm 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) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đăng ký chữ ký số của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để thực hiện thủ tục phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) và các đơn vị có liên quan 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 huyện Nhơn Trạch;
- Đồng chí Nguyễn Hữu Nguyên – GĐ (để báo cáo);
- Lưu: VT, QLN, TĐ (Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Trung Hưng Hà



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: 1117 /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm
Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại
khu đất 3,71 ha tại xã Phước An,
huyện Nhơn Trạch, 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;

Thực hiện Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2024 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết
định số 3035/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh
Đồng Nai về việc đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ Quyết định

chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; trong đó (tại khoản 6 Điều 2 Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai): Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

Ngày 16/01/2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 350/SKHĐT-TĐ về việc xin ý kiến góp ý hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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, địa phương 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 loại quy hoạch, kế hoạch, chương trình:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

+ Theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 1347/UBND-ĐT ngày 19/02/2025: theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 thì thửa đất 3, 4 tờ bản đồ số 44 và thửa đất số 137, 138 tờ bản đồ số 45 xã Phước An thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

+ Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản 868/STNMT-QH ngày 24/01/2025 (kèm theo Văn bản 3395/STNMT-QH ngày 19/4/2024): theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021, vị trí dự án khoảng 37.139 m² có quy hoạch chức năng đất ở dự án với diện tích 34.285 m² và quy hoạch chức năng đất giáo dục và đào tạo với diện tích 2.854 m².

- Về kế hoạch sử dụng đất năm 2024 (theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 889/UBND-ĐT ngày 07/02/2025): theo hồ sơ kế hoạch sử dụng đất, năm 2024 của huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 thì dự án khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71ha xã Phước An (trước đây có diện tích là 4,03ha) nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 (Stt 21, phần I, Phụ lục I kèm theo Tờ trình số 235/Tr-UBND ngày 22/12/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch).

- Về quy hoạch chi tiết (theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 889/UBND-ĐT ngày 07/02/2025): UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ và Phước An tại Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04/04/2005.

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 889/UBND-ĐT ngày 07/02/2025: theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí dự án thuộc chức năng đất hỗn hợp theo quy hoạch (thuộc đất quy hoạch phát triển đến 2035). Dự án nằm trong quy hoạch Phân khu 2.1 chưa được cơ quan có chức năng phê duyệt.

+ Theo ý kiến của Sở xây dựng tại Văn bản số 397/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025: căn cứ quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016, vị trí dự án thuộc khu vực có chức năng đất ở đô thị. Khu vực nêu trên thuộc phân khu 2.1 chưa có quy hoạch phân khu theo đồ án quy hoạch chung được duyệt. Vị trí khu đất 3,71 ha nằm trong phạm vi Khu dân cư tại xã Long Thọ và xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (tổng quy mô khoảng 150,65 ha) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số

938/QĐ.CT.UBT ngày 31 tháng 3 năm 2003; điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04 tháng 4 năm 2005, số 2471/QĐ-UBND ngày 28 tháng 09 năm 2011. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Hiện nay, UBND huyện Nhơn Trạch đang tiếp tục nghiên cứu lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn theo Văn bản số 354/UBND-KTN ngày 10/01/2024 của UBND tỉnh và các Văn bản số 3883/SXD-QLQHKT ngày 17/10/2023, số 4353/SXD-QLQHKT ngày 10/11/2023 của Sở Xây dựng.

- *Quy hoạch giao thông (theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải tại Văn bản 308/SGTVT-KHTC ngày 03/02/2023):* hệ thống giao thông kết nối dự án là các tuyến đường đô thị do UBND huyện Nhơn Trạch quản lý, đã được quy hoạch theo Quyết định 938/QĐ.CT.UBT ngày 31 tháng 03 năm 2003; điều chỉnh tại Quyết định 1294/QĐ.CT.UBT ngày 04 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đề nghị UBND huyện Nhơn Trạch rà soát đảm bảo không chồng lấn với lộ giới quy hoạch đường giao thông; Trong quá trình thực hiện, đề nghị lưu ý tính toán đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và Quy chuẩn QC 04:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- *Quy hoạch Quốc phòng (theo ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tại Văn bản số 1924/BCH-TM ngày 09/8/2022):* vị trí dự án 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 tháng 12 năm 2011.

- *Về sự phù hợp với Chương trình, Kế hoạch nhà ở (theo ý kiến của Sở xây dựng tại Văn bản số 397/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025):* căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh thì khu đất 3,71 ha (phạm vi khu đất dự kiến thực hiện nhà ở xã hội các ô CC5, CC6, CC7 trước đây có tổng diện tích 4,03 ha, đã được điều chỉnh cục bộ một phần đất chung cư ô CC5 sang chức năng trường mẫu giáo 2.854 m² và một phần đất chung cư ô CC6 sang chức năng dịch vụ hỗn hợp 3.187 m²) nằm trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thọ và xã Phước An 150 ha do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội giao lại cho huyện (quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội đã có hạ tầng).

Dự án Khu nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha (từ quỹ đất 20% đất ở đã có hạ tầng của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội), xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn phát triển đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023.

- *Về danh mục dự án thu hồi đất:*

+ Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản 868/STNMT-QH ngày 24/01/2025 (kèm theo Văn bản 3395/STNMT-QH ngày 19/4/2024): theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Tờ trình số 25/TTr-UBND ngày 21/3/2024 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư nhà ở xã hội khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, khu đất có nguồn gốc do Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Nhơn Trạch quản lý được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất tại Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 10/10/2023.

+ Theo ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 1347/UBND-DT ngày 19/02/2025: thửa đất 3, 4 tờ bản đồ số 44 và thửa đất số 137, 138 tờ bản đồ số 45 xã Phước An đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2449/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Nhơn Trạch quản lý.

Như vậy, về căn cứ mời quan tâm nêu trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 và khoản 1 Điều 39 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

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 Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 đẩy 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được duyệt Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt chủ trương đầu tư tại chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 (đính chính tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai) 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 điểm a khoản 4 Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ “a) Đối với dự án được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa phát hành hồ sơ mời quan tâm hoặc hồ sơ mời thầu thì thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này”, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2023 và 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 (có đính chính một số nội dung) 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 thực hiện thủ tục mời quan tâm theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai duyệt Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 (đính chính tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai); 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 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, trong đó giao Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng dự thảo Hồ sơ mời quan tâm và xin ý kiến các ngành, địa phương tại Văn bản số 3557/SKHĐT-TĐ 16/7/2024 trên cơ sở quy định tại: *Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ về 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 thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; Thông tư số 03/2024/TT-BKHĐT ngày 03/3/2024 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 thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.* Sở Kế hoạch và Đầu tư đã nhận được ý kiến của các đơn vị: Sở Tài chính tại Văn bản số 4739/STC-TCDN ngày 18/7/2024, Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Văn bản số 7480/STNMT-QH ngày 15/7/2024, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 6278/UBND-ĐT ngày 25/7/2024 và Sở Xây dựng tại Văn bản số 3355/SXD-QLN-TTBĐS ngày 25/7/2024. Tuy nhiên, do phải đính chính chủ trương đầu tư (theo Văn bản số 4554/SKHĐT-TĐ ngày 06/9/2024 của Sở Kế hoạch và đầu tư) nên sau khi có ý kiến các ngành, địa phương, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm tại thời điểm Nghị định số 23/2024/NĐ-CP có hiệu lực.

Hồ sơ mời quan tâm được lập theo quy định 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 06/3/2024 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. 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

duyet 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 350/SKHĐT-TĐ ngày 16/01/2025 về việc xin ý kiến góp ý hồ sơ mời quan tâm Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 397/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025, nội dung chính như sau:

a) 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:

- 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 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.

- Tại điểm b, c, d có nội dung “...tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 10 tầng...”.

Căn cứ Mục 2.1.1 Bảng 2 Phụ lục II Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng về phân cấp công trình 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: > 10.000 m² ÷ 30.000 m². Do đó, thống nhất đề xuất: “...tối thiểu cấp II; Tầng cao xây dựng tối thiểu ≥ 10 tầng...”.

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/TTBKHĐT 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.

b) 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 chính tại Văn bản số 481/STC-TCDN ngày 21/01/2025, nội dung chính như sau:

- Cơ bản thống nhất với nội dung Mục 2.2, Mục 2.4 Chương II – Đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án; Bảng số 01 - Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm (cụ thể là Khoản 1 - Yêu cầu về vốn chủ sở hữu) và Mẫu số 05 - Năng lực tài chính của nhà đầu tư tại Chương III – Biểu mẫu dự quan tâm.

- Đối với các nội dung còn lại của Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ chức năng nhiệm vụ để thực hiện tham mưu theo quy định.

3.3 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản 868/STNMT-QH ngày 24/01/2025, kèm theo Văn bản số 6862/STNMT-QH (lần 1) ngày 26/7/2024, và Văn bản số 7480/STNMT-QH (lần 2) ngày 15/8/2024, nội dung chính như sau:

Liên quan hồ sơ mời quan tâm dự án Khu chung cư nhà ở xã hội khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 6862/STNMT-QH ngày 26/7/2024 (lần 1), Văn bản số 7480/STNMT-QH ngày 15/8/2024 (lần 2).

Các nội dung còn lại của dự thảo hồ sơ mời quan tâm dự án Khu chung cư nhà ở xã hội khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch 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.

3.4 Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 889/UBND-ĐT ngày 07/02/2025 và Văn bản số 1347/UBND-ĐT ngày 19/02/2025, nội dung chính như sau:

Kiến nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định hiện hành và ý kiến của các Sở, ngành liên quan để xử lý hồ sơ mời quan tâm dự án theo quy định.

4. Tổng hợp 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 dung 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 397/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/01/2025 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 khoản 10 Điều 1 và điểm i khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (đính chính tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai), cụ thể:

+ Tại khoản 10 Điều 1 yêu cầu: Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm

quản lý, **vận hành quản lý hệ thống hạ tầng kỹ** khi cơ quan nhà nước chưa nhận bàn giao.

+ Tại điểm i khoản 1 Điều 2 yêu cầu: trách nhiệm của nhà đầu tư bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, **vận hành**, khai thác, sử dụng công trình, phòng chống cháy nổ, ứng phó với biến đổi khí hậu; xây dựng đồng bộ từng công trình và đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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 397/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025. Tuy nhiên, theo Chủ trương đầu tư dự án được duyệt thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm **vận hành quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vận hành, khai thác, sử dụng công trình**. 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 huyện Nhơn Trạch 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, UBND huyện Nhơn Trạch đã phối hợp có ý kiến góp ý xây dựng hồ sơ mời quan tâm của dự án. Tuy nhiên, việc góp ý của một số đơn vị còn chậm theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch có ý kiến tại Văn bản số 889/UBND-ĐT ngày 07/02/2025 và Văn bản số 1347/UBND-ĐT ngày 19/02/2025 (theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 350/SKHĐT-TĐ ngày 16/01/2025 là trước ngày 25/01/2025). Riêng Sở Xây dựng có góp ý tại Văn bản số 397/SXD-QLN-TTBDS ngày 23/01/2025, Sở Tài chính có góp ý tại Văn bản số 481/STC-TCDN ngày 21/01/2025; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản 868/STNMT-QH 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. 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 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Qua nội dung phân tích nêu trên, 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

6.2 Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Thực hiện thủ tục mời quan tâm theo chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh duyệt tại Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 (đính chính tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai); 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.

- 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 Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 3,71 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- 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) của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đăng ký chữ ký số của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để thực hiện thủ tục phân quyền trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia cho Sở Kế hoạch và Đầu tư (bên mời quan tâm) và các đơn vị có liên quan 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.

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 huyện Nhơn Trạch;
- Đồng chí Nguyễn Hữu Nguyên – GD (để báo cáo);
- Lưu: VT, THQH, TĐ (Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Trung Hưng Hà