



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v phê duyệt hồ sơ mời quan tâm Dự
án 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 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 sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng với quy hoạch xây dựng (theo Văn bản số 400/SXD-QLN-TTBĐS 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-TTBĐS 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

Nhơn 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-TTBDS 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/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.

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

dự có góp ý tại Văn bản số 400/SXD-QLN-TTBDS 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 – GD (để báo cáo);
- Lưu: VT, QLN, TĐ (Yendt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Trung Hưng Hà