



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

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

Số: /SKHĐT-TĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v xin ý kiến rà soát lại hồ sơ mời
quan tâm Dự án 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:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Nhơn Trạch.

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023

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

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

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

Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và nhà đầu tư có hồ sơ đăng ký thực hiện dự án sau ngày 01/8/2024 nên đã tạm dừng thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 73 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và .

Thực hiện Văn bản số 14553/UBND-KTN ngày 26/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án nhà ở xã hội đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ các quy định trên rà soát, hoàn chỉnh lại hồ sơ mời quan tâm

theo mẫu Hồ sơ mời quan tâm tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT và xin ý kiến các đơn vị đối với các nội dung sau:

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

1.1 Cơ sở pháp lý:

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

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

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

b) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất có nhiều công năng, dự án được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

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

2.2 Thông tin về căn cứ lập hồ sơ mời quan tâm của Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

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

- Về quy hoạch sử dụng đất: 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 thửa đất 80 tờ bản đồ địa chính số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Về quy hoạch chung: căn cứ 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).

+ Về quy hoạch Phân khu: Ngày 26/12/2022, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 4044/UBND-KTN về việc tạm dừng thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu đang thực hiện trên địa bàn huyện Nhơn Trạch. Theo đó, UBND tỉnh thống nhất đề xuất tạm dừng lập quy hoạch các phân khu do UBND huyện Nhơn Trạch đang thực hiện cho đến khi đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045 được phê duyệt.

- Về quy hoạch chi tiết:

+ Vị trí đề xuất thực hiện dự án từ quỹ 20 % đất ở đã có hạ tầng của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội bàn giao lại cho huyện.

+ Căn cứ Quyết định số 938/QĐ.CT.UBT ngày 31/3/2003 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Long Thọ và Phước An; điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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 thì vị trí dự án thuộc ô đất ở chung cư (ký hiệu CC-03), mật độ xây dựng 40%, tầng cao 09-12 tầng.

- Về kế hoạch sử dụng đất: 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 Trạch).

- Về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở: Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh về việc duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh, thì khu đất 2,1 ha 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*).

- Về danh mục dự án thu hồi đất (nguồn gốc khu đất): 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 (Tuy nhiên, hiện nay thửa đất số 80 tờ bản đồ địa chính tờ bản đồ số 30 xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 777536 ngày 21/6/2011 cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Năm 2015, UBND tỉnh thu hồi khu đất giao cho UBND huyện Nhơn Trạch quản lý nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội).

b) Về quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: chưa có thông tin tại mục a nêu trên nên đề nghị các đơn vị có ý kiến đối với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 của Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2,1 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

c) Về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định: Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 232/TTr-UBND ngày 26/12/2024 trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc đề nghị chấp thuận chủ trương xây dựng dự thảo Nghị quyết quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và đang chờ Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (*Hồ sơ mời quan tâm sẽ được trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai*).

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

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

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

Dự thảo Hồ sơ mời quan tâm được xây dựng theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT. Các nội dung Hồ sơ mời quan tâm được lập theo Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT về cơ bản không thay đổi so với hồ sơ mời quan tâm đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1934/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2024. Riêng nội dung tại **Bảng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm** được thay đổi, bổ sung tại Mục 2.4 Chương II Phần I của Hồ sơ mời quan tâm ban hành kèm Dự thảo và Sở Kế hoạch và Đầu tư xin ý kiến đối với các nội dung sau:

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

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

- + **Dự án thuộc ngành, lĩnh vực của ngành, lĩnh vực, theo quy định của**

pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, tương tự với ngành, lĩnh vực dự án đang xét: tại Dự thảo là “Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà ở hoặc Khu nhà ở xã hội hoặc Nhà ở tái định cư hoặc Nhà ở dành cho người thu nhập thấp”.

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Trung Hưng Hà