

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

Số: 22 /2019/QĐ-UBND

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

Ninh Thuận, ngày 10 tháng 5 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư  
thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm  
2015;*

*Căn cứ Luật đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;*

*Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của  
Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn  
nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của  
Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;*

*Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của  
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 09/2018/TT-BKHĐT ngày 28 tháng 12 năm 2018 của  
Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số  
63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình  
thức đối tác công tư;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BKHĐT ngày 29 tháng 9 năm 2016 của  
Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa  
chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 12 năm 2016 của  
Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu lựa  
chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số  
590/TTr-SKHĐT ngày 22 tháng 02 năm 2019, Công văn số 1200/SKHĐT-EDO  
ngày 05/4/2019 và Công văn số 1473/SKHĐT-EDO ngày 24/4/2019; Báo cáo  
thẩm định số 258/BC-STP ngày 14 tháng 02 năm 2019 và số 804/BC-STP ngày  
24/4/2019 của Sở Tư pháp.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2019;

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ pháp chế (Bộ Kế hoạch và Đầu tư);
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó CT UBND tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Báo Ninh Thuận;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Công báo, Công Thông tin điện tử tỉnh;
- VPUB: LĐ, KTTH, VXNV, TCDNC;
- Lưu: VT. LQĐ

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lưu Xuân Vĩnh**

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện  
dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 22 /2019/QĐ-UBND  
ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định một số nội dung tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao, cần lựa chọn nhà đầu tư thuộc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt để xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới; nhà ở thương mại; công trình thương mại và dịch vụ; tổ hợp đa năng và các khu đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định triển khai theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (hợp đồng BT) thanh toán bằng quỹ đất.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Quy định này áp dụng đối với các Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận quy định tại Điều 1 của Quy định này.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 03 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư và các quy định của pháp luật hiện hành khác có liên quan.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy định này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Lựa chọn nhà đầu tư là quá trình đấu thầu hoặc chỉ định thầu để xác định nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và có đề xuất về mặt kỹ thuật, về mặt tài chính là khả thi và hiệu quả nhất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Quỹ đất, khu đất bao gồm các diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của địa phương, doanh nghiệp nhà nước; các diện tích đất hiện hữu thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương do một hay nhiều thành phần đang quản lý, sử dụng, kể cả hộ dân, doanh nghiệp, cơ quan nhà nước.

3. Người có thẩm quyền là người quyết định phê duyệt dự án hoặc người quyết định mua sắm theo quy định của pháp luật. Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư, người có thẩm quyền là người đứng đầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Bên mời thầu là cơ quan, tổ chức được người có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

5. Tổ chuyên gia đấu thầu bao gồm các cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm và am hiểu các nội dung cụ thể tương ứng của dự án theo quy định, được bên mời thầu thành lập hoặc lựa chọn sử dụng để đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và thực hiện các nhiệm vụ khác trong quá trình lựa chọn nhà thầu, nhà đầu tư.

6. Giá sàn là tổng mức đầu tư dự án (bao gồm tổng chi phí thực hiện dự án và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) nêu trong kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và được người có thẩm quyền phê duyệt làm căn cứ để lựa chọn nhà đầu tư.

7. Hồ sơ mời thầu là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức đấu thầu rộng rãi, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá nhằm lựa chọn nhà đầu tư; là căn cứ cho việc đàm phán và ký kết hợp đồng.

8. Hồ sơ yêu cầu là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, mua sắm trực tiếp, chào hàng cạnh tranh, bao gồm các yêu cầu cho một dự án, gói thầu, làm căn cứ để nhà thầu, nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà thầu, nhà đầu tư.

9. Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất là toàn bộ tài liệu do nhà thầu, nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

10. Dự án BT là dự án được thực hiện theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là hợp đồng BT) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) để xây dựng công trình hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được thanh toán bằng quỹ đất, trụ sở làm việc, tài sản kết cấu hạ tầng hoặc quyền kinh doanh, khai thác công trình, dịch vụ để thực hiện Dự án khác.

11. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Là dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014, được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

12. Dự án khu đô thị mới: Là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị.

#### **Điều 4. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

a) Báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, quyết định chủ trương đầu tư của các dự án BT thuộc nhóm B;

b) Quyết định chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị, điểm dân cư nông thôn; quyết định công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại, tổ hợp đa năng và các dự án đầu tư có sử

dụng đất không thông qua hình thức đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

a) Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất;

b) Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế - dự toán dự án BT;

c) Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, kết quả lựa chọn nhà đầu tư của dự án đầu tư có sử dụng đất và dự án BT.

## **Chương II**

### **QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ**

### **THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 5. Trình tự lựa chọn nhà đầu tư**

1. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất có giá trị thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư.

2. Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tài sản trên đất (nếu có).

3. Phê duyệt giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

4. Sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);

5. Lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

6. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

7. Ký kết hợp đồng dự án.

#### **Điều 6. Lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất**

1. Nguyên tắc lập, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; tổ chức công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất sau khi được phê duyệt theo quy định.

b) Căn cứ để lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

- Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội;

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, danh mục dự án cần thu hồi đất đã được phê duyệt;

- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có).

c) Các Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp Sở, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố đề xuất dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao, cần lựa chọn nhà đầu tư thuộc danh mục dự án được phê duyệt để xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới; khu nhà ở thương mại; điểm dân cư nông thôn; công trình thương mại và dịch vụ; tổ hợp đa năng cần lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, trong đó nêu rõ đơn vị được giao nhiệm vụ làm bên

mời thầu đối với từng dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Khi có sự điều chỉnh về quy hoạch hoặc kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội dẫn đến một số khu vực hình thành các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư thuộc lĩnh vực quy định tại Điều 1 của Quy định này;

b) Các trường hợp khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận;

c) Hàng năm, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì cùng các Sở, ngành và địa phương rà soát, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt điều chỉnh danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất; và tiến hành công bố các nội dung thay đổi, điều chỉnh danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

#### **Điều 7. Công bố danh mục dự án**

1. Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất hoặc quyết định điều chỉnh danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện cung cấp danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và trang thông tin điện tử của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2. Khuyến khích đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng, công và trang thông tin điện tử của địa phương để tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận thông tin của các nhà đầu tư quan tâm.

3. Nội dung công bố phải bao gồm các thông tin về: Địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất, chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt, hiện trạng khu đất, đơn vị được giao nhiệm vụ làm bên mời thầu và các thông tin cần thiết khác.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận giao cơ quan chuyên ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố làm bên mời thầu trong lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Ninh Thuận làm bên mời thầu dự án đầu tư có sử dụng đất có quy mô lớn, tính chất trọng điểm, tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh;

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố làm bên mời thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn các huyện và thành phố không quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này;

c) Cơ quan nhà nước được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận giao làm bên mời thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định của Luật đấu thầu, pháp luật về đất đai, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ và pháp luật khác có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về những nhiệm vụ được giao. Bên mời thầu có thể lựa chọn tổ chức tư vấn độc lập thực hiện một số hoặc toàn bộ nội dung công việc trong trách nhiệm của mình.

## **Điều 8. Lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tài sản trên đất**

1. Trên cơ sở danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt, Bên mời thầu chủ động phối hợp với các Sở, ngành và địa phương liên quan trong việc lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư, cụ thể như sau:

a) Đối với khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý hoặc dự án đầu tư có sử dụng đất nằm trên địa bàn 02 huyện trở lên:

- Bên mời thầu chủ động phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trong việc lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư;

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất và thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

b) Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện trên địa bàn của huyện, thành phố:

- Bên mời thầu chủ động phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trong việc lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư;

- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, thành phố lập phương án sơ bộ bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư có sử dụng đất và thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

c) Sở Tài chính:

- Tổ chức thẩm định giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu theo nhiệm vụ được quy định;

- Thực hiện ghi thu, ghi chi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên cơ sở phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và quyết định phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc xác định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận và các quy định hiện hành.

## **Điều 9. Xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; giá trị tiền nộp ngân sách nhà nước và giá sàn để làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư**

1. Xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1):

Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) do bên mời thầu xác định đối với từng dự án cụ thể bảo đảm phát huy khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất, quỹ đất, diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất căn cứ vào quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nếu có)

được phê duyệt.

2. Xác định giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Căn cứ vào hình thức thuê đất được xác định theo từng dự án cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bên mời thầu chịu trách nhiệm xác định giá đất cụ thể để đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt. Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể, gửi Sở Tài chính thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm cơ sở để lập hồ sơ mời thầu.

b) Trường hợp dự án có sử dụng lại tài sản trên đất thuộc sở hữu của nhà nước, Bên mời thầu phối hợp với cơ quan, đơn vị quản lý tài sản hoặc thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt giá tài sản làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu.

3. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực tế phải nộp ngân sách nhà nước:

a) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực tế phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Tiền sử dụng, tiền thuê đất được điều chỉnh khi Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận có quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, Bên mời thầu có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để điều chỉnh tiền sử dụng, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Xác định giá trị nộp ngân sách nhà nước (m3):

Giá trị m3 là giá trị nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất. Giá trị m3 được xác định trên cơ sở lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong tương lai hoặc thống kê giá trị của các khu đất có vị trí, tính chất tương đồng với khu đất thực hiện dự án.

Giá trị m3 là giá trị tối thiểu nhà đầu tư phải cam kết nộp ngân sách nhà nước không điều kiện. Giá trị m3 độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp (được xác định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất thực tế) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc xác định giá trị m3, giao Bên mời thầu chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan thực hiện xác định hệ số điều chỉnh giá đất khi khu đất thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi trong đấu giá đất theo quy định của pháp luật, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận xem xét, phê duyệt.

5. Xác định giá sàn:

Giá sàn = m1 + m2, trong đó:

- m1 là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án do Bên mời thầu xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

- m2 là toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng do Bên mời thầu xây dựng căn cứ phương án quy định tại Điều 8 Quy định này.

Hồ sơ mời thầu phải quy định trường hợp giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế thấp hơn mức giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà

đầu tư đề xuất thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt. Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế vào tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 10. Lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư**

1. Bên mời thầu căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ tiến hành lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận phê duyệt.

2. Nội dung kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư tuân thủ theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ.

3. Hồ sơ trình duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư bao gồm văn bản trình duyệt và các tài liệu kèm theo. Tài liệu kèm theo bao gồm các bản chụp làm căn cứ lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ.

4. Nội dung thẩm định kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ.

5. Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư các dự án đầu tư có sử dụng đất.

**Điều 11. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và tài chính**

1. Tiêu chuẩn, phương pháp đánh giá hồ sơ về năng lực, kinh nghiệm, kỹ thuật và tài chính của nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu.

Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;

b) Đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;

d) Có giá đề xuất của nhà đầu tư ( $A = M1 + M2$ ) không thấp hơn giá sàn được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu, có giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng ( $M2$ ) không thấp hơn  $m2$  và có hiệu quả đầu tư ( $B = M2 + M3$ ) lớn nhất;

Trong đó:

-  $M1$  là tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu;

-  $M2$  là giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu để sau khi được lựa chọn phải chuyển toàn bộ giá trị này cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án;

-  $M3$  là giá trị nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

3. Ngoài các nguyên tắc nêu tại khoản 2 Điều này, Nhà đầu tư ưu tiên được xem xét trúng thầu khi đáp ứng các nội dung sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

b) Có tiến độ triển khai nhanh hơn tiến độ theo hồ sơ mời thầu; có đề xuất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 bằng nguồn vốn của nhà đầu tư.

### **Chương III**

## **QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN BT**

#### **Điều 12. Các tiêu chí lựa chọn sơ bộ dự án**

1. Dự án được lựa chọn sơ bộ đảm bảo đáp ứng các tiêu chí quy định sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Dự án đầu tư có quy mô lớn, hiệu quả kinh tế - xã hội cao (giải quyết việc làm cho lao động địa phương, nộp ngân sách, hiệu quả sử dụng đất cao, sử dụng công nghệ tiên tiến, sản xuất sản phẩm có chất lượng, năng suất và giá trị gia tăng cao, ...);

c) Không trùng lặp với các dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư;

d) Có khả năng thu hồi vốn cho nhà đầu tư.

2. Ngoài các tiêu chí quy định tại Khoản 1 Điều này, căn cứ mức độ thông tin của từng dự án, xem xét bổ sung các tiêu chí sau để ưu tiên lựa chọn sơ bộ dự án:

a) Có nhà đầu tư quan tâm;

b) Có nhu cầu sử dụng dịch vụ lớn;

c) Có yếu tố thuận lợi để thực hiện đầu tư (dự án đã thực hiện giải phóng mặt bằng; công trình phụ trợ, đấu nối đã được xây dựng; nguyên nhiên vật liệu, máy móc công nghệ sẵn có trên thị trường);

d) Các yếu tố liên quan khác (nếu có).

#### **Điều 13. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư**

1. Khi lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án BT (nhóm B) hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT (nhóm C), cơ quan chuẩn bị dự án phải lựa chọn khu đất để thanh toán dự án BT có sơ bộ giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tương ứng với giá trị dự án BT.

2. Quy trình, thủ tục hồ sơ thực hiện dự án BT thực hiện theo quy định tại Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ và Thông tư số 09/2018/TT-BKHĐT ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT phải bảo đảm các điều kiện như việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất nêu tại Chương II của Quy định này. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Việc thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức BT phải tuân thủ theo Nghị quyết 160/NQ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng BT, Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ, Thông tư số 09/2018/TT-BKHĐT ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 14. Ký kết hợp đồng và thanh toán**

1. Hợp đồng dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT được hoàn thiện và ký kết đồng thời và độc lập. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh, bổ sung dự án, thiết kế thì giá trị phân khối lượng bổ sung, phát sinh phải được tính theo nguyên tắc quy định đối với hợp đồng theo đơn giá cố định.

2. Nhà nước chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án.

3. Trình tự, thủ tục thanh toán hợp đồng dự án BT bằng giá trị quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định hiện hành.

4. Khi tổ chức thực hiện dự án BT, nhà đầu tư được áp dụng các giải pháp kỹ thuật, giải pháp thi công nhằm đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng công trình. Nhà đầu tư được hưởng phần chi phí được tiết giảm so với dự toán được duyệt.

#### **Điều 15. Triển khai thực hiện dự án**

1. Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo kế hoạch hợp đồng dự án, có thể tiến hành đồng thời thực hiện dự án BT và dự án có sử dụng đất đối ứng, ưu tiên thực hiện hoàn thành dự án BT.

2. Giám sát chất lượng công trình thực hiện theo Điều 52 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung thiết kế, dự toán, quyết toán công trình dự án thực hiện theo quy định như đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

4. Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản kinh phí cho Nhà nước hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án (trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án không trúng thầu) đã bố trí trong giai đoạn chuẩn bị dự án.

5. Hoàn thành công trình, nhà đầu tư lập hồ sơ quyết toán phần chi phí đầu tư dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT trình Sở Tài chính thẩm tra trước khi phê duyệt; phần hồ sơ dự án BT, nhà đầu tư gửi Sở Tài chính thẩm tra, thực hiện thủ tục quyết toán vốn đầu tư. Khi cân đối vốn thanh toán cho dự án BT từ nguồn tiền sử dụng đất của dự án có sử dụng đất đối ứng dự án BT, trường hợp thiếu thì ngân sách nhà nước cấp bù; trường hợp thừa thì nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước.

### **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 16. Tổ chức thực hiện**

1. Các tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ, chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành của nhà nước, các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận và Quy định này trong quá trình thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực

hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (hợp đồng BT) trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận và trước pháp luật về việc thực hiện các nội dung được giao nhiệm vụ tại Quy định này.

3. Quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết theo quy định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lưu Xuân Vĩnh