

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư  
đăng ký thực hiện Dự án Khu dân cư dịch vụ cửa ngõ, huyện Mộc Châu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 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 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Sơn La số 3005/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 ban hành Quy định một số nội dung cụ thể và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong quản lý, thực hiện các dự án đầu tư do cấp tỉnh quản lý; số 131/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 3005/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2022 của UBND tỉnh Sơn La quy định một số nội dung về thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị sử dụng vốn khác trên địa bàn tỉnh Sơn La thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận

chủ trương đầu tư của UBND tỉnh; số 402/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2022 của UBND tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2829/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư dịch vụ Cửa ngõ, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 238/TTr-SKHĐT ngày 20/6/2024, Báo cáo số 347/BC-SKHĐT ngày 03/7/2024 và Báo cáo số 382/BC-SKHĐT ngày 12/7/2024; Kết quả biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh tại Báo cáo số 271/BC-VPUB ngày 12/7/2024 của Văn phòng UBND tỉnh.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án Khu dân cư dịch vụ Cửa Ngõ, huyện Mộc Châu với các nội dung chi tiết kèm theo.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

- Tổ chức thuê đơn vị dịch thuật từ Tiếng Việt sang tiếng Anh gồm Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án; Thông báo mời quan tâm và các tài liệu có liên quan (nếu có); bố trí kinh phí để thanh toán chi phí dịch thuật; đôn đốc nhà đầu tư khi được lựa chọn hoàn trả kinh phí quy định tại điểm c khoản 2 Điều 13 Luật Đấu thầu năm 2013 và các quy định hiện hành.

- Công bố danh mục dự án sử dụng đất với các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 5 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và điểm b khoản 1 Điều 10 Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT; đồng thời xác định thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đảm bảo thời gian theo quy định (bảo đảm tối thiểu là 30 ngày, kể từ ngày E-YCSBNLKN được đăng tải theo quy định tại Mục 1 Chương I Phụ lục 4 Mẫu Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT).

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, các đơn vị liên quan tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định việc tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

**2. Các sở, ngành:** Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh Sơn La; Công an tỉnh Sơn La và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp và phát triển đô thị tỉnh:

- Có trách nhiệm nghiên cứu, tham gia ý kiến bằng văn bản về đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh Sơn La.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh đối với các nội dung đã tham gia ý kiến tại các văn bản nêu trên.

### **3. UBND huyện Mộc Châu có trách nhiệm:**

- Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Thực hiện các nội dung khác theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Sơn La.

- Trong các bước thực hiện của dự án, tiếp tục chủ động rà soát các nội dung liên quan đến dự án, nhất là nhu cầu đất, nguồn gốc, hiện trạng sử dụng các loại đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng tài sản công, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng... Trường hợp có nội dung thay đổi ảnh hưởng đến các bước, các nội dung đã thực hiện, kịp thời tham mưu báo cáo UBND tỉnh để xem xét, xử lý.

**4.** Các sở, ngành, cơ quan, đơn vị chủ động rà soát các nội dung của dự án có liên quan đến lĩnh vực quản lý. Trường hợp trong quá trình thực hiện pháp luật có nội dung thay đổi hoặc phát hiện dự án có nội dung chưa phù hợp, kịp thời tham mưu báo cáo UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư để xem xét, xử lý.

**5.** Trung tâm Thông tin tỉnh: đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án, Thông báo mời quan tâm và các tài liệu khác có liên quan (nếu có) bằng tiếng Việt và tiếng Anh lên cổng thông tin điện tử của tỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở 2014 và các quy định hiện hành.

**6.** Các nhà đầu tư tham gia đăng ký thực hiện dự án mà được đánh giá đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật có thay đổi chính sách hoặc có điều chỉnh do nguyên nhân bất khả kháng dẫn đến phải hủy bỏ các quyết định đã được phê duyệt phải phối hợp và thống nhất với UBND tỉnh Sơn La để tổ chức rà soát, hủy bỏ theo quy định.

**7.** Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm và được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm hoàn trả kinh phí theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 13 Luật Đấu thầu năm 2013 và các quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Lao động -

Thương binh và Xã hội; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thể tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Mộc Châu; Giám đốc Trung tâm Thông tin tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; KT);
- Lưu: VT, KT, Giang26b.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Hồng Minh**

**YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM NHÀ ĐẦU TƯ  
ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**  
(Kèm theo Quyết định số \_\_\_\_\_ /QĐ-UBND ngày \_\_\_\_\_ /7/2024 của UBND tỉnh)

**Số E-TBMQT (trên Hệ thống):** \_\_\_\_\_

**Dự án (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống):** Khu dân cư dịch vụ Cửa Ngõ, huyện Mộc Châu.

**Phát hành ngày (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống):** \_\_\_\_\_

**Ban hành kèm theo Quyết định (theo nội dung E-TBMQT trên Hệ thống):** \_\_\_\_\_

**Chương I  
CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ**

**Mục 1. Nội dung mời quan tâm**

**1.1.** Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La mời nhà đầu tư nộp E-HSĐKTHDA cho Dự án Khu dân cư dịch vụ Cửa Ngõ, huyện Mộc Châu.

**1.2. Thông tin về dự án:** Theo Quyết định số 2829/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Sơn La chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư dịch vụ Cửa Ngõ, huyện Mộc Châu và cập nhật cụ thể một số nội dung để phù hợp với nội dung theo quy định tại Phụ lục số 4 kèm theo Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT, gồm các nội dung cụ thể như sau:

**1.2.1. Mục tiêu đầu tư của dự án:** Xây dựng, hình thành một khu dân cư mới tại bản Muống, xã Phiêng Luông, huyện Mộc Châu. Cung cấp dịch vụ thương mại và nhà ở hiện đại, đồng bộ, tạo môi trường sống chất lượng cao; khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần tạo kiến trúc, cảnh quan, môi trường chung của huyện; huy động tối đa các nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách tham gia vào đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, giảm bớt áp lực vốn đầu tư công; tăng quỹ đất ở, nhà ở cho người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Mộc Châu.

**1.2.2. Quy mô đầu tư của dự án**

- Quy mô dân số: Khoảng 2.600 người.

- Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án khoảng 387.403m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất thu hồi giao và cho thuê khoảng 338.813m<sup>2</sup>)

**a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích khoảng 82.481m<sup>2</sup>, gồm các hạng mục: san nền; công trình giao thông; công trình thoát nước mặt, nước thải, cấp nước; công trình cấp điện, chiếu sáng; thông tin liên lạc, bãi đỗ xe,... theo quy hoạch được duyệt. Trong đó đất giao thông trong dự án khoảng 64.302m<sup>2</sup>; đất bãi đỗ xe khoảng 18.179m<sup>2</sup>.

Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan; nghiên cứu, bố trí quỹ đất và thực hiện đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải đảm bảo theo quy định. Đảm bảo đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho chính quyền địa phương sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

*b) Hệ thống hạ tầng xã hội*

Các công trình giữ nguyên hiện trạng với tổng diện tích khoảng 13.847m<sup>2</sup> (gồm Trường mầm non Phiêng Luông với diện tích khoảng 2.553m<sup>2</sup>; Trụ sở UBND xã Phiêng Luông, điểm bưu điện văn hoá xã với diện tích khoảng 6.888m<sup>2</sup>; Trạm y tế xã Phiêng Luông với diện tích khoảng 1.795m<sup>2</sup>; Nhà văn hoá bản Muống với diện tích khoảng 1.797m<sup>2</sup>; đất đài tưởng niệm, nghĩa trang với diện tích khoảng 814 m<sup>2</sup> thuộc các lô đất theo quy hoạch được duyệt): Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo đấu nối về hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình hiện trạng nêu trên.

Các công trình hạ tầng xã hội do nhà đầu tư đầu tư xây dựng và bàn giao lại cho chính quyền địa phương sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định: Các công trình cây xanh với diện tích khoảng 75.858m<sup>2</sup>; Đất mặt nước với diện tích khoảng 15.462m<sup>2</sup> (được đầu tư kè bờ, cứng hoá hai bên, kết hợp công trình cây xanh nêu trên) thuộc các lô đất theo quy hoạch được duyệt.

Các công trình hạ tầng xã hội do nhà đầu tư đầu tư xây dựng và để kinh doanh, khai thác và sử dụng: 01 công trình thương mại, dịch vụ với diện tích khoảng 23.198m<sup>2</sup>; 01 công trình giáo dục với diện tích khoảng 11.823,5m<sup>2</sup>; 03 công trình công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng với tổng diện tích đất khoảng 2.460,3m<sup>2</sup> thuộc các lô đất theo quy hoạch được duyệt.

Công trình hạ tầng xã hội thuộc lô đất 2.1-TH-3 (đất giáo dục) với diện tích khoảng 16.096,6m<sup>2</sup>: Nhà đầu tư thực hiện san nền tạo mặt bằng theo cao độ quy hoạch, bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý và sử dụng sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan. Công trình sẽ được đầu tư bằng các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định.

c) Đất ở giữ nguyên hiện trạng thuộc các lô đất theo quy hoạch được duyệt với tổng diện tích khoảng 18.647m<sup>2</sup>: Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo đấu nối về hạ tầng kỹ thuật xung quanh đất ở hiện trạng nêu trên.

d) Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Dự kiến khoảng 645 căn nhà thấp tầng xây dựng mới, với tổng diện tích đất ở khoảng 127.530,2m<sup>2</sup>, trong đó: Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khoảng 403 căn/403 lô đất ở dạng liền kề với tổng diện tích khoảng 48.539,3m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 116.494 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa không quá 80%; số tầng tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa không quá 2,4 lần); khoảng 242 căn/242 lô đất ở dạng biệt thự với tổng diện tích khoảng 78.990,9m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 154.032m<sup>2</sup>;

mật độ xây dựng tối đa không quá 65%; số tầng tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa không quá 1,95 lần) thuộc các lô đất ở theo quy hoạch được duyệt.

(Diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở nêu trên theo quy hoạch phân khu được duyệt; chi tiết yêu cầu về kiến trúc xây dựng, chỉ tiêu sử dụng đất các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở của dự án thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sau khi việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu thực hiện hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định. Quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp các quy hoạch xây dựng và chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt)

**1.2.3. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: khoảng 2.506 tỷ đồng.**

**1.2.4. Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: khoảng 77 tỷ đồng.**

**1.2.5. Sơ bộ chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: khoảng 8 tỷ đồng.**

**1.2.6. Tóm tắt các yêu cầu cơ bản của dự án**

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho nhà nước cũng như chấp hành các quy định pháp luật khác có liên quan. Thực hiện quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa theo Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Điều 5a Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị quyết số 06/2016/NQ-HĐND ngày 04/8/2016 của HĐND tỉnh về thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước sang mục đích phi nông nghiệp; Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh quy định mức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Sơn La.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có phương án phối hợp với chính quyền địa phương về bóc tách, sử dụng tầng đất mặt phù hợp với nội dung quy định tại Điều 14 Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 của Chính phủ về quy định về việc bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa nước.

- Nhà đầu tư được lựa chọn ứng vốn cho chính quyền địa phương để tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án. Nhà đầu tư căn cứ vào tiến độ ghi trong hợp đồng thực hiện dự án đã ký kết để xin giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thực hiện dự án đối với phần diện tích đã thực hiện giải phóng xong mặt bằng.

**\*) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở thương mại**

Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài khoảng 645 căn, trong đó: nhà ở dạng liền kề khoảng 403 căn, nhà ở dạng biệt thự khoảng 242 căn.

**\*) Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào dự án thực hiện theo quy hoạch được

duyet; hạ tầng kỹ thuật bên trong hàng rào dự án Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng, đảm bảo đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho chính quyền địa phương sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

*\*) Các công trình hạ tầng xã hội*

- Công trình hạ tầng xã hội do chủ đầu tư xây dựng: Công trình thương mại, dịch vụ; công trình giáo dục; các công trình công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng; các công trình cây xanh, đất mặt nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Công trình hạ tầng xã hội do chính quyền chịu trách nhiệm xây dựng: Công trình giáo dục (*thuộc lô đất 2.1-TH-3*) theo quy hoạch được duyệt sẽ được đầu tư bằng nguồn vốn hợp pháp khác sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

*\*) Phương án tiêu thụ sản phẩm nhà ở, kinh doanh bất động sản*

Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án đảm bảo quy định. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**1.2.7. Thời hạn, tiến độ đầu tư**

**\* Thời hạn hoạt động dự án**

- 50 năm đối với công trình thương mại, dịch vụ (*kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*).

- Thời hạn xây dựng, kinh doanh nhà ở và bất động sản: 07 năm (*kể từ ngày có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam.

- Các hạng mục hạ tầng thời hạn thực hiện theo tiến độ thực hiện dự án.

**\* Dự kiến tiến độ thực hiện dự án: 57 tháng.**

- Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: 09 tháng (*dự kiến từ quý I/2024 đến hết quý III/2024*).

- Thời gian bồi thường, GPMB; lập, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; lập, thẩm định, phê duyệt dự án: 12 tháng (*dự kiến từ quý IV/2024 đến hết quý IV/2025*).

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án: 36 tháng (*dự kiến từ quý*



IV/2025 đến hết quý IV/2028; trong đó thời gian thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 24 tháng; các công trình khác 12 tháng).

**1.2.8. Địa điểm thực hiện dự án:** Bản Muồng, xã Phiêng Luông, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

**1.2.9. Diện tích khu đất:** 387.403m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất thu hồi giao và cho thuê khoảng 338.813m<sup>2</sup>).

**1.2.10. Mục đích sử dụng đất:** Theo Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền.

**1.2.11. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt** (căn cứ Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu; Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch quốc gia Mộc Châu).

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao	HS SDD (lần)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>146.177</b>	<b>37,73</b>			
1.1	Đất ở liền kề	OM	48.539,3		80	3	2,40
1.2	Đất ở biệt thự	OBT	78.990,9		65	3	1,95
1.3	Đất ở hiện trạng	OHT	18.647		80	3	2,4
<b>2</b>	<b>Đất TMDV</b>		<b>23.198</b>	<b>5,99</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2,00</b>
<b>3</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>30.473</b>	<b>7,87</b>			
3.1	Đất giáo dục 1 (Mầm non)	TH-1	2.552,9		40	2	0,80
3.2	Đất giáo dục 2	TH-2	11.823,5		40	3	1,20
3.3	Đất giáo dục 3 (THPT)	TH-3	16.096,6		40	3	1,20
<b>4</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>12.940</b>	<b>3,34</b>			
4.1	Đất công cộng (Cơ quan)	CC-1, CC-3	6.888,4		40	3	1,20
4.2	Đất công cộng (Văn hóa bản Muồng)	CC-2	1.796,5		40	3	1,20
4.3	Đất công cộng (Văn hóa,...)	CC-5, CC-6, CC-7	2.460,3		40	3	1,20
4.4	Đất công cộng (Y tế)	CC-4	1.794,7		40	3	1,20
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>76.672</b>	<b>19,79</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>
<b>6</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>15.462</b>	<b>3,99</b>			
<b>7</b>	<b>Đất đầu mối HTKT (BX)</b>		<b>18.179</b>	<b>4,69</b>			
<b>8</b>	<b>Đất giao thông + KTKT khác</b>		<b>64.302</b>	<b>16,6</b>			
	<b>Tổng</b>		<b>387.403</b>	<b>100</b>			

**1.2.12. Hiện trạng khu đất:** Tổng diện tích dự án 387.403m<sup>2</sup> (số liệu theo Báo cáo thẩm định số 834/BC-SKHĐT ngày 07/12/2023)

- Đất Nông nghiệp - trồng lúa một vụ 141.000m<sup>2</sup>.
- Đất Nông nghiệp khác 193.087,2m<sup>2</sup>.
- Mặt nước 11.848m<sup>2</sup>.
- Đất ở hiện trạng 22.839m<sup>2</sup>.
- Đất nghĩa trang 814m<sup>2</sup>.
- Đất nhà văn hoá 2.699m<sup>2</sup>.
- Đất cơ quan (bưu điện, UBND xã, Công an xã) 4.909m<sup>2</sup>.
- Đất giáo dục (trường Mầm non) 1.420m<sup>2</sup>.
- Đất trạm y tế 1.654m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông 7.139,3m<sup>2</sup>.

**1.2.13. Các thông tin khác về dự án:** Không.

**1.3. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ E-HSĐKTHDA:** ..... giờ..... phút, ngày ..... tháng ..... năm 2024 (đảm bảo tối thiểu 30 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, E-YCSBNLKN đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư được đăng tải).

## **Mục 2. Nội dung E-YCSBNLKN**

E-YCSBNLKN bao gồm yêu cầu về năng lực tài chính và kinh nghiệm. Nội dung chi tiết theo Chương II - Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư.

## **Mục 3. Làm rõ E-YCSBNLKN**

3.1. Trường hợp nhà đầu tư muốn được làm rõ E-YCSBNLKN, nhà đầu tư phải gửi đề nghị làm rõ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La \_\_\_\_ [trích xuất từ Hệ thống] thông qua Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA **tối thiểu 05 ngày làm việc** để xem xét, xử lý.

3.2. Sau khi nhận được đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư \_\_\_\_ [trích xuất từ Hệ thống] tiến hành làm rõ và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong khoảng thời gian **tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA**, trong đó có mô tả nội dung yêu cầu làm rõ nhưng không nêu tên nhà đầu tư đề nghị làm rõ. Trường hợp việc làm rõ dẫn đến phải sửa đổi E-YCSBNLKN thì thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương này.

## **Mục 4. Sửa đổi E-YCSBNLKN nhà đầu tư**

4.1. Trường hợp sửa đổi E-YCSBNLKN, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La đăng tải trên Hệ thống quyết định sửa đổi kèm theo các nội dung sửa đổi

trong khoảng thời gian tối thiểu là 10 ngày trước ngày hết hạn nộp E-HSDKTHDA.

4.2. Trường hợp thời gian thông báo sửa đổi E-YCSBNLKN không đáp ứng quy định tại Mục 4.1 Chương này, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La thực hiện gia hạn thời gian nộp E-HSDKTHDA tương ứng. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 6.3 Chương này.

### **Mục 5. Ngôn ngữ sử dụng**

E-HSDKTHDA và tất cả văn bản, tài liệu trao đổi giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La và nhà đầu tư liên quan đến việc mời quan tâm được viết bằng tiếng Việt đối với nhà đầu tư trong nước, tiếng Việt và tiếng Anh đối với nhà đầu tư quốc tế.

### **Mục 6. E-HSDKTHDA và thời hạn nộp**

6.1. E-HSDKTHDA do nhà đầu tư chuẩn bị phải bao gồm các biểu mẫu và các tài liệu có liên quan theo quy định tại Chương III - Biểu mẫu.

6.2. Nhà đầu tư nộp E-HSDKTHDA trên Hệ thống trước \_\_\_\_ giờ, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_ [*trích xuất từ E-TBMQT*].

6.3. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La có thể gia hạn thời gian nộp E-HSDKTHDA trong trường hợp sau đây:

a) Sửa đổi E-YCSBNLKN theo quy định tại Mục 4 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La thông báo trên Hệ thống;

b) Cần tăng thêm số lượng nhà đầu tư theo quy định tại điểm b Mục 9.2 Chương này. Khi gia hạn, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La gửi thông báo đến tất cả các nhà đầu tư đã nộp E-HSDKTHDA và thông báo trên Hệ thống. Thời gian gia hạn thực hiện theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại E-HSDKTHDA.

### **Mục 7. Sửa đổi, thay thế, rút E-HSDKTHDA**

7.1. Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút E-HSDKTHDA trên Hệ thống trước thời điểm hết hạn nộp E-HSDKTHDA.

7.2. Sau thời điểm hết hạn nộp E-HSDKTHDA, nhà đầu tư không được rút E-HSDKTHDA đã nộp.

### **Mục 8. Làm rõ E-HSDKTHDA, đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư**

#### **1. Làm rõ E-HSDKTHDA**

Nhà đầu tư có trách nhiệm:

a) Làm rõ E-HSDKTHDA theo yêu cầu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La hoặc;

b) Tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi nhà đầu tư phát hiện E-HSDKTHDA thiếu thông tin, tài liệu về năng

lực, kinh nghiệm, đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng E-HSĐKTHDA. Tất cả yêu cầu làm rõ và văn bản làm rõ của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống.

Văn bản làm rõ của nhà đầu tư chỉ được chấp thuận trong trường hợp được gửi thông qua Hệ thống trước thời điểm thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trường hợp gửi văn bản làm rõ sau thời điểm thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm, văn bản làm rõ và thông tin, tài liệu kèm theo (nếu có) sẽ không được xem xét, đánh giá.

## 2. Đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư

Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư căn cứ E-YCSBNLKN, E-HSĐKTHDA của nhà đầu tư và các tài liệu làm rõ E-HSĐKTHDA (nếu có).

### **Mục 9. Thông báo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư**

9.1. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sơn La đăng tải danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu trên Hệ thống.

9.2. Căn cứ kết quả đánh giá, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng E-YCSBNLKN, căn cứ tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu thu hút đầu tư cũng như các điều kiện cụ thể khác của dự án, Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định thực hiện theo một tổng hai phương án như sau:

a) Phương án 1: Thông báo và hướng dẫn nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư nếu quá trình tổ chức đã bảo đảm tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ;

b) Phương án 2: Gia hạn thời gian đăng ký thực hiện dự án để các nhà đầu tư tiềm năng khác có cơ hội tiếp cận thông tin và nộp E-HSĐKTHDA nhằm tăng tính cạnh tranh. Thời gian gia hạn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Nhà đầu tư đã đáp ứng yêu cầu không phải nộp lại E-HSĐKTHDA.

Sau khi gia hạn, căn cứ kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

9.3. Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu, việc lựa chọn nhà đầu tư sẽ được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 108 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ mời thầu được phát hành rộng rãi cho các nhà đầu tư, gồm cả các nhà đầu tư ngoài danh sách nhà đầu tư đáp ứng E-YCSBNLKN.

## Chương II

### ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

#### Mục 1. Phương pháp đánh giá

1.1. Việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư sử dụng phương pháp đánh giá đạt, không đạt. Nhà đầu tư được đánh giá là đáp ứng E-YCSBNLKN khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá là đạt.

1.2. Đối với nhà đầu tư liên danh:

a) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh; nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu.

Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Kinh nghiệm thực hiện dự án của nhà đầu tư liên danh bằng tổng số dự án của các thành viên liên danh đã thực hiện.

#### Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được thực hiện theo Bảng số 01 dưới đây:

**Bảng số 01**

#### E-YCSBNLKN

TT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu mà nhà đầu tư phải thu xếp <sup>(1)</sup> : <b>390,5 tỷ đồng</b> (Bằng chữ: Ba trăm chín mươi tỷ, năm trăm triệu đồng)
2	Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự <sup>(2)</sup>	Số lượng dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: <b>01 dự án</b> . Cách xác định dự án như sau <sup>(3)</sup> : <b>a) Loại 1:</b> Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ <b>mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu</b> , đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 07 năm trở lại đây và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: - Có tổng mức đầu tư tối thiểu là <sup>(4)</sup> <b>1.301,7 tỷ đồng</b> (Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm linh một tỷ, bảy trăm triệu đồng), tương đương 50% sơ bộ tổng mức đầu tư dự án đang xét; - Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu <sup>(5)</sup>

		<p><b>195,3 tỷ đồng</b> (<i>Bằng chữ: Một trăm chín mươi năm tỷ, ba trăm triệu đồng</i>), tương đương bằng 50% yêu cầu vốn chủ sở hữu dự án đang xét;</p> <p><b>b) Loại 2:</b> Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ <b>mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp</b>, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây và có giá trị tối thiểu là<sup>(6)</sup> <b>1.253 tỷ đồng</b> (<i>Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm năm mươi ba tỷ đồng</i>), tương đương 50% sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đang xét.</p> <p><b>c) Loại 3:</b> Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ <b>mà đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp</b>, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây và có giá trị tối thiểu là <b>1.253 tỷ đồng</b> (<i>Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm năm mươi ba tỷ đồng</i>), tương đương 50% sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án đang xét.</p>
--	--	---

**Ghi chú:**

(1) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư trong báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 Chương III - Biểu mẫu.

(2) Kinh nghiệm của nhà đầu tư:

(i) Các dự án, gói thầu nhà đầu tư thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.

(ii) Đối với các dự án có quy mô đầu tư lớn, không có nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, bên mời thầu căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong hồ sơ mời thầu, hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư và biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Cơ quan có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là 3% tổng mức đầu tư của dự án.

(iii) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

(3) Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 Chương III -Biểu mẫu. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất. Trường hợp sử dụng đối tác, phải có thỏa thuận hợp tác được ký kết giữa nhà đầu tư đứng đầu liên danh và đối tác.

Cách thức quy đổi các dự án:

- 01 dự án loại 1 bằng 01 dự án.
- 01 dự án loại 2 bằng 0,7 dự án loại 1.
- 01 dự án loại 3 bằng 0,5 dự án loại 1.

Trường hợp tổng số lượng dự án được quy đổi nhỏ hơn 1,0 thì không được làm tròn bằng 1,0;

Trường hợp tổng số lượng dự án được quy đổi lớn hơn 1,0 thì phần thập phân được làm tròn như sau:  $\geq 0,5$  làm tròn thành 1,0;  $< 0,5$  làm tròn thành 0.

**\* Lưu ý:**

- Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị (có nhà ở thương mại) hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng (trong đó phải có công trình giao thông và một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (phải bao gồm nhà ở thương mại); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ.

- Trường hợp cần thiết, Sở Kế hoạch và Đầu tư có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp bản chính để đối chứng các tài liệu trên. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các thông tin đã kê khai

*trong hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận theo quy định tại Điều 16 Luật Đấu thầu năm 2023 và các quy định hiện hành và bị loại. Các tài liệu thể hiện năng lực nhà đầu tư đã tham gia với tư cách là thành viên liên danh hoặc nhà thầu phụ chỉ tính giá trị phần việc do nhà đầu tư thực hiện. Không xem xét, đánh giá đối với các hợp đồng mà nhà đầu tư đã thực hiện với tư cách nhà thầu phụ do được chuyển nhượng thầu bất hợp pháp, vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 16 Luật Đấu thầu năm 2023 và các quy định hiện hành.*

(4) (5) (6) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này.



### **Chương III**

### **BIỂU MẪU**

1. Mẫu số 01: Thông tin về nhà đầu tư
2. Mẫu số 02: Năng lực tài chính của nhà đầu tư
3. Mẫu số 03: Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự
4. Mẫu số 04: Thỏa thuận liên danh

**THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ VÀ CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN**

**I. Thông tin về nhà đầu tư/thành viên liên danh<sup>(1)</sup>**

1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:
2. Quốc gia nơi đăng ký hoạt động của nhà đầu tư/thành viên liên danh:
3. Năm thành lập:
4. Địa chỉ hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh tại quốc gia đăng ký:
5. Thông tin về đại diện hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh:

- Tên:

- Địa chỉ:

- Số điện thoại/fax:

- Địa chỉ e-mail:

6. Sơ đồ tổ chức của nhà đầu tư [*Nhà đầu tư đính kèm sơ đồ lên Hệ thống*]

**II. Thông tin về các đối tác cùng thực hiện**

TT	Tên đối tác <sup>(2)</sup>	Quốc gia nơi đăng ký hoạt động	Vai trò tham gia <sup>(3)</sup>	Người đại diện theo pháp luật	Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác <sup>(4)</sup>
1	Công ty 1		[ <i>Tổ chức cung cấp tài chính</i> ]		
2	Công ty 2		[ <i>Nhà thầu xây dựng</i> ]		
3	Công ty 3		[ <i>Nhà thầu vận hành/Quản lý</i> ]		
	....				

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này. Nhà đầu tư/thành viên liên danh cần nộp kèm theo bản chụp một trong các tài liệu sau đây: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền của nước mà nhà đầu tư đang hoạt động cấp.

(2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án.

(3) Nhà đầu tư ghi cụ thể vai trò tham gia của từng đối tác.

(4) Nhà đầu tư ghi cụ thể số hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận, kèm theo bản chụp được chứng thực các tài liệu đó.

**NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ<sup>(1)</sup>**

**1. Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh:**

**2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên liên danh<sup>(2)</sup>:**

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính<sup>(3)</sup>:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Giá trị</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án</b>	
<b>II</b>	<b>Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư</b>	
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến kiện tụng (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện <sup>(4)</sup> (không gồm vốn đã được giải ngân cho các dự án đang thực hiện) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có)	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	

b) Tài liệu đính kèm<sup>(5)</sup>

- Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác trong trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên liên danh phải kê khai theo Mẫu này.

(2) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận theo quy định tại khoản 4 Điều 89 Luật Đấu thầu và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu bổ sung các thông tin phù hợp.

(4) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

(5) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu có thể bổ sung các tài liệu nhà đầu tư phải nộp để chứng minh năng lực tài chính (ví dụ như: biên bản kiểm tra quyết toán thuế, tờ khai tự quyết toán thuế; tài liệu chứng minh việc nhà đầu tư đã kê khai quyết toán thuế điện tử; văn bản xác nhận của cơ quan quản lý thuế;...).

**KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯỞNG TỰ<sup>(1)</sup>**

*[Nhà đầu tư liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo yêu cầu của bên mời thầu]*

1. Dự án số 01: \_\_\_\_\_ *[ghi tên dự án]*

Tên nhà đầu tư/thành viên liên danh/đối tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: Ngày ký:
2	Tên dự án/gói thầu:
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án
4	Tham gia dự án với vai trò: <input type="checkbox"/> Nhà đầu tư độc lập <input type="checkbox"/> Thành viên liên danh <input type="checkbox"/> Nhà thầu chính xây lắp
5	Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:
6	Thông tin chi tiết
6.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà đầu tư
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án <sup>(2)</sup> : <input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình <input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu công trình <input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn vận hành <input type="checkbox"/> Đã kết thúc
	Tổng mức đầu tư (vốn đầu tư):
	Tỷ lệ góp vốn (trường hợp nhà đầu tư là liên danh):

	Vốn chủ sở hữu đã được huy động:
	Mô tả ngắn gọn về điểm tương đồng của dự án đã thực hiện này với dự án đang lựa chọn nhà đầu tư:
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc đã thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc đã thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương ... VNĐ
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc còn phải thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc còn phải thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương ... VNĐ
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:
6.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò nhà thầu chính
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện:
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện:
	Tiến độ, chất lượng thực hiện <sup>(3)</sup> :
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật:

2. Dự án số 02: \_\_\_\_\_ [ghi tên dự án]

...

Ghi chú:

(1) Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế có thể điều chỉnh, bổ sung yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này để phù hợp với yêu cầu sơ bộ về kinh nghiệm của nhà đầu tư.

(2), (3) Nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh các thông tin đã kê khai và tiến độ, chất lượng thực hiện hợp đồng như bản sao công chứng hợp đồng, nghiệm thu, thanh lý hợp đồng, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền/đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với dự án), chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu)...

## THỎA THUẬN LIÊN DANH

Ngày: \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất*]

Căn cứ \_\_\_\_ [*Ghi căn cứ pháp lý*]

Căn cứ \_\_\_\_ [*Ghi căn cứ pháp lý*]

Căn cứ E-TBMQT dự án: \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất*] với số E-TBMQT: \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất*]

Chúng tôi, đại diện cho các bên ký thỏa thuận liên danh, gồm có:

**Tên thành viên liên danh thứ nhất:** \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

**Tên thành viên liên danh thứ hai:** \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

.....

**Tên thành viên liên danh thứ năm:** \_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất tên từng thành viên liên danh*]

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế: [*Hệ thống tự động trích xuất*]

- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Các bên (sau đây gọi là thành viên) thống nhất ký kết thỏa thuận liên danh với các nội dung sau:

### **Điều 1. Nguyên tắc chung**

1. Các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án \_\_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất tên dự án*].

2. Các thành viên thống nhất tên gọi của liên danh cho mọi giao dịch liên quan đến dự án là: \_\_\_\_\_ [*ghi tên của liên danh*].

Địa chỉ giao dịch của Liên danh:

Điện thoại:

Fax:

Email:

Người đại diện của Liên danh:

3. Các thành viên cam kết không thành viên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc liên danh với nhà đầu tư khác để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án.

### **Điều 2. Phân công trách nhiệm**

Các thành viên thống nhất phân công trách nhiệm để thực hiện các công việc trong quá trình mời quan tâm dự án \_\_\_\_\_ [*Hệ thống tự động trích xuất tên của dự án*] như sau:

1. Các bên nhất trí thỏa thuận cho \_\_\_\_\_ [*ghi tên một thành viên*] là thành viên đứng đầu liên danh, đại diện cho liên danh để thực hiện các công việc sau:

- Sử dụng tài khoản, chứng thư số để nộp E-HSĐKTHDA cho cả liên danh.

*[Thành viên đứng đầu liên danh có thể đại diện cho liên danh để thực hiện một hoặc một số công việc sau:*

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với bên mời thầu trong quá trình tham gia sơ tuyển, đề nghị làm rõ E-YCSBNLKN và giải trình, làm rõ E-HSĐKTHDA;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban quản lý khu kinh tế, kể cả văn bản đề nghị làm rõ E-YCSBNLKN và giải trình, làm rõ E-HSĐKTHDA.



- Ký các văn bản kiến nghị trong lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);
- Các công việc khác, trừ việc ký kết hợp đồng (ghi rõ nội dung các công việc, nếu có)].

2. Vai trò, trách nhiệm của các thành viên liên danh<sup>(1)</sup>:

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia <i>[Ghi phần công việc mà thành viên đảm nhận (thu xếp tài chính, xây dựng, quản lý, vận hành,..)]</i>	Vốn chủ sở hữu	
			Giá trị	Tỷ lệ %
1	Thành viên 1 <i>[Đứng đầu liên danh]</i>			<i>[tối thiểu 30%]</i>
2	Thành viên 2			<i>[tối thiểu 15%]</i>
3	Thành viên 3			<i>[tối thiểu 15%]</i>
....				
<b>Tổng</b>			<b>...</b>	<b>100%</b>

### **Điều 3. Hiệu lực của thỏa thuận liên danh**

1. Thỏa thuận liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Thỏa thuận liên danh chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
  - Các bên thỏa thuận cùng chấm dứt;
  - Có sự thay đổi thành viên liên danh. Trong trường hợp này, nếu sự thay đổi thành viên liên danh, được bên mời thầu chấp thuận thì các bên phải thành lập thỏa thuận liên danh mới;
    - Liên danh không đáp ứng E-YCSBNLKN;
    - Chấm dứt việc công bố danh mục dự án;

Thỏa thuận liên danh này được lập trên cơ sở sự chấp thuận của tất cả các thành viên.

### **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA THÀNH VIÊN ĐỨNG ĐẦU LIÊN DANH**

*[xác nhận, chữ ký số]*

### **ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA THÀNH VIÊN LIÊN DANH**

*[xác nhận, chữ ký số]*

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư phải liệt kê vai trò tham gia và tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của từng thành viên liên danh.