VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất

(Tiếp theo Công báo số 1015 + 1016)

Phụ lục VII
MẪU HỒ SƠ MỜI THẦU
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

HỒ SƠ MỜI THẦU

Mẫu số 03

THỎA THUẬN LIÊN DANH

(Địa điểm), ngày___ tháng___ năm___

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

Tên thành viên liên danh:___ *[Ghi tên từng thành viên liên danh]*

- Quốc gia nơi đăng ký hoạt động:
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Fax:
- Email:
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:

Giấy ủy quyền số___ ngày___ tháng___ năm___ *(trường hợp được ủy quyền)*.

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 đấu thầu dự án___ *[ghi 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 theo thỏa thuận]*.

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 đấu thầu 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 đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho 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 *(có thể điều chỉnh, bổ sung theo thỏa thuận của các bên):*

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

- Ký đơn dự thầu;

- Ký các văn bản, tài liệu để giao dịch với bên mời thầu trong quá trình tham gia dự thầu, kể cả văn bản đề nghị làm rõ hồ sơ mời thầu, văn bản giải trình, làm rõ hồ sơ dự thầu;

- 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 [(1)]*[ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng thành viên liên danh và ghi tỷ lệ phần trăm góp vốn chủ sở hữu trong liên danh]:*

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

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia *[Ghi phần công việc mà thành viên đảm nhận (thu xếp tài chính, xây dựng, quản lý, vận hành,...]*	Vốn chủ sở hữu	
			Giá trị	Tỷ lệ %
3	Thành viên 3			*[tối thiểu 15%]*
....				
		Tổng	....	**100%**

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 trúng thầu;

- Hủy việc lựa chọn nhà đầu tư của dự án theo thông báo của bên mời thầu.

- Các bên hoàn thành trách nhiệm, nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý hợp đồng.

Thỏa thuận liên danh này được lập thành___ bản gốc, mỗi thành viên liên danh giữ___ bản, nộp kèm theo hồ sơ dự thầu 01 bản gốc. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh [(2)]

[ghi tên đại diện hợp pháp của từng thành viên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)[(3)]]

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.

(2) Đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh được xác định theo quy định tại Mục 11 CDNĐT.

(3) Trường hợp thành viên liên danh là nhà đầu tư nước ngoài không có con dấu thì phải cung cấp xác nhận của tổ chức có thẩm quyền về việc chữ ký trong thỏa thuận liên danh là của người đại diện hợp pháp của thành viên liên danh.

Mẫu số 04

THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ

(Địa điểm), ngày___ tháng___ năm___

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

2. Quốc gia nơi đăng ký hoạt động của nhà đầu tư:

3. Năm thành lập công ty:

4. Địa chỉ hợp pháp của nhà đầu tư tại quốc gia đăng ký:

5. Thông tin về đại diện hợp pháp của nhà đầu tư:

- Tên:

- Địa chỉ:

- Số điện thoại/fax:

- Địa chỉ e-mail:

6. Sơ đồ tổ chức của nhà đầu tư.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (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 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.

Mẫu số 05

CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN[(1)]

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

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Trường hợp có sự tham gia của các đối tác khác thì kê khai theo Mẫu này.

(2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án. Trường hợp khi tham dự thầu chưa xác định được cụ thể danh tính của các đối tác thì không phải kê khai vào cột này mà chỉ kê khai vào cột "vai trò tham gia". Sau đó, nếu trúng thầu thì khi huy động các đối tác thực hiện công việc đã kê khai thì phải thông báo cho bên mời thầu.

(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.

Mẫu số 06

NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ[1]

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[2]:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính [3]:

STT	Nội dung	Giá trị
I	**Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án**	
II	**Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư**	
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[4] (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[5]

- 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).

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (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;...).

Mẫu số 07

CAM KẾT NGUỒN CUNG CẤP TÀI CHÍNH, TÍN DỤNG CHO NHÀ ĐẦU TƯ

(Địa điểm), ngày___ tháng___ năm___

1. Tôi là___ *[ghi tên]*, ___ *[ghi chức vụ]*, là đại diện hợp pháp của___ *[ghi tên nhà đầu tư/tên liên danh nhà đầu tư]*, xác nhận và cam kết rằng những thông tin được cung cấp trong văn bản này là đúng sự thật và các tài liệu kèm theo là bản sao chính xác với tài liệu gốc.

2. Các nguồn tài chính, tín dụng sau đây đã được cam kết và sẽ được huy động để thực hiện dự án:

Nguồn tài chính	Giá trị[(1)]
I. Vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án:	
1.	
2.	
...	
II. Vốn vay nhà đầu tư phải huy động:	
1.	
2.	
...	

3. Tài liệu kèm theo:

- Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

- Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

- Tài liệu liên quan khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Ghi số tiền bằng số, bằng chữ theo đồng tiền dự thầu.

Mẫu số 08

KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯƠNG TỰ[(1)]

(Địa điểm), ngày___ tháng___ năm___

[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: □ Nhà đầu tư độc lập □ Thành viên liên danh □ 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/thành viên liên danh
	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án [(2)]: □ Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình □ Đã nghiệm thu công trình □ Đang trong giai đoạn vận hành □ 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... VND
	- 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... VND
	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(3)
	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]*

...

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Bên mời thầu có thể điều chỉnh, bổ sung yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này để phù hợp với tiêu chí đánh giá 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)...

Mẫu số 09

ĐỀ XUẤT VỀ KỸ THUẬT

Căn cứ quy mô, tính chất, lĩnh vực của dự án và tiêu chuẩn đánh giá HSĐXKT, bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư chuẩn bị các nội dung, biểu mẫu đề xuất về kỹ thuật và các tài liệu thuyết minh đính kèm (nếu có) làm cơ sở để đánh giá HSĐXKT, gồm các nội dung sau đây:

a) Đề xuất giải pháp kiến trúc để thực hiện dự án.

b) Đề xuất tiến độ thực hiện dự án, thời gian xây dựng.

c) Đề xuất kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

d) Đề xuất phương án giảm thiểu tác động môi trường, kinh tế - xã hội của dự án.

đ) Hình thức quản lý thực hiện dự án

Nhà đầu tư phải đề xuất hình thức quản lý thực hiện dự án (thành lập doanh nghiệp dự án để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 57 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP).

Trường hợp thành lập doanh nghiệp dự án thì doanh nghiệp dự án được nhà đầu tư thành lập sau khi trúng thầu sẽ được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư trúng thầu đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

Mẫu số 10

BẢO LÃNH DỰ THẦU [(1)]

Bên thụ hưởng: _____ *[ghi tên và địa chỉ của bên mời thầu]*

Ngày phát hành bảo lãnh: _____ *[ghi ngày phát hành bảo lãnh]*

BẢO LÃNH DỰ THẦU số: _____ *[ghi số trích yếu của Bảo lãnh dự thầu]*

Bên bảo lãnh:_____ *[ghi tên và địa chỉ nơi phát hành, nếu những thông tin này chưa được thể hiện ở phần tiêu đề trên giấy in]*

Chúng tôi được thông báo rằng___ *[ghi tên nhà đầu tư theo đúng đơn dự thầu]* (sau đây gọi là "Bên yêu cầu bảo lãnh") sẽ tham gia đấu thầu dự án____ *[ghi tên dự án]* theo Thông báo mời thầu số____ *[ghi số trích yếu của Thông báo mời thầu được đăng tải trên Hệ thống]*.

Chúng tôi cam kết với Bên thụ hưởng bảo lãnh cho nhà đầu tư tham gia đấu thầu dự án bằng một khoản tiền là____ *[ghi rõ giá trị bằng số, bằng chữ và đồng tiền sử dụng]*.

Bảo lãnh này có hiệu lực trong___[(2)] ngày, kể từ ngày___ tháng___ năm___[(3)].

Theo yêu cầu của Bên yêu cầu bảo lãnh, chúng tôi, với tư cách là Bên bảo lãnh, cam kết chắc chắn sẽ thanh toán cho Bên thụ hưởng một khoản tiền hay các khoản tiền với tổng số tiền là___ *[ghi bằng chữ] [ghi bằng số]* khi nhận được văn bản thông báo nhà đầu tư vi phạm từ Bên thụ hưởng trong đó nêu rõ [(4)]:

1. Nhà đầu tư rút hồ sơ dự thầu (hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại) sau thời điểm đóng thầu và trong thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu;

2. Nhà đầu tư vi phạm pháp luật về đấu thầu dẫn đến phải hủy thầu theo quy định tại điểm d Mục 35.1 CDNĐT của hồ sơ mời thầu;

3. Nhà đầu tư được lựa chọn không thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Mục 39.1 CDNĐT của hồ sơ mời thầu;

4. Nhà đầu tư không tiến hành hoặc từ chối tiến hành đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng trong thời gian quy định tại Thông báo chấp thuận hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng của bên mời thầu, trừ trường hợp bất khả kháng.

Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh vi phạm quy định của pháp luật dẫn đến không được hoàn trả bảo đảm dự thầu theo quy định tại Mục 17.6 CDNĐT của hồ sơ mời thầu thì bảo đảm dự thầu của tất cả thành viên liên danh sẽ không được hoàn trả(5).

Nếu Bên yêu cầu bảo lãnh được lựa chọn: bảo lãnh này sẽ hết hiệu lực ngay sau khi Bên yêu cầu bảo lãnh ký kết hợp đồng và nộp Bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho Bên thụ hưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng đó.

Nếu Bên yêu cầu bảo lãnh không được lựa chọn: bảo lãnh này sẽ hết hiệu lực ngay sau khi chúng tôi nhận được bản chụp văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư từ Bên thụ hưởng gửi cho Bên yêu cầu bảo lãnh; trong vòng 30 ngày sau khi hết thời hạn hiệu lực của hồ sơ dự thầu.

Bất cứ yêu cầu bồi thường nào theo bảo lãnh này đều phải được gửi đến văn phòng chúng tôi trước hoặc trong ngày đó.

Đại diện hợp pháp của ngân hàng

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]

Ghi chú:

(1) Áp dụng trong trường hợp biện pháp bảo đảm dự thầu là thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

(2) Ghi theo quy định tại Mục 17.3 **BDL**.

(3) Ghi ngày có thời điểm đóng thầu theo quy định tại Mục 21.1 **BDL**.

(4) Trường hợp nội dung thư bảo lãnh liệt kê thiếu một trong các hành vi vi phạm thì bị coi là điều kiện gây bất lợi cho bên mời thầu theo quy định tại Mục 17.4 CDNĐT.

(5) Áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư liên danh.

Mẫu số 11

ĐƠN DỰ THẦU ĐỀ XUẤT VỀ TÀI CHÍNH - THƯƠNG MẠI

(Địa điểm), ngày___ tháng___ năm___

Kính gửi: ___ *[ghi tên bên mời thầu]*

Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời thầu của dự án___ *[ghi tên dự án]* do_____ *[ghi tên bên mời thầu]* phát hành ngày___ và văn bản sửa đổi hồ sơ mời thầu số___ ngày___ *[ghi số, ngày của văn bản sửa đổi, nếu có],* chúng tôi,____ *[ghi tên nhà đầu tư],* cam kết thực hiện dự án nêu trên theo đúng yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Cùng với hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, chúng tôi xin gửi kèm đơn này đề xuất về tài chính - thương mại với nội dung như sau:

- Giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành): _____ *[ghi số tiền bằng số và bằng chữ];*

- Tổng chi phí thực hiện dự án (không gồm giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): _____ *[ghi số tiền bằng số và bằng chữ];*

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: _____ *[ghi số tiền bằng số và bằng chữ].*

Hồ sơ đề xuất về tài chính - thương mại này có hiệu lực trong thời gian____ (2) ngày, kể từ ngày____ tháng____ năm____(3).

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư(4)

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)(5)]

Ghi chú:

(1) Số tiền trong đơn dự thầu phải cụ thể, cố định bằng số, bằng chữ và phải phù hợp, logic với Bảng tổng hợp chi phí thực hiện dự án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, không đề xuất khác nhau hoặc có kèm theo điều kiện gây bất lợi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên mời thầu.

(2) Ghi số ngày có hiệu lực theo quy định tại Mục 21.1 **BDL**. Thời gian có hiệu lực của HSĐXTCTM được tính kể từ ngày có thời điểm đóng thầu đến ngày cuối cùng có hiệu lực theo quy định trong HSMT. Từ thời điểm đóng thầu đến hết 24 giờ của ngày có thời điểm đóng thầu được tính là 01 ngày.

(3) Ghi ngày có thời điểm đóng thầu theo quy định tại Mục 21.1 **BDL**.

(4) Đối với nhà đầu tư độc lập, đơn dự thầu phải được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu. Đối với nhà đầu tư liên danh, đơn dự thầu phải được đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh hoặc của thành viên đứng đầu liên danh theo phân công trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có).

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư/thành viên liên danh được xác định theo quy định tại Mục 11 CDNĐT.

(5) Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài không có con dấu thì phải cung cấp xác nhận của tổ chức có thẩm quyền là chữ ký trong đơn dự thầu và các tài liệu khác trong HSDT là của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư.

Mẫu số 12

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Nhà đầu tư cần nộp bảng tổng hợp chi phí thực hiện dự án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cả bản in và bản điện tử (định dạng file excel hoặc theo yêu cầu của bên mời thầu) theo các yêu cầu sau đây:

- Được lập trên ứng dụng Microsoft Excel (được cập nhật) hoặc ứng dụng khác;

- Trình bày số tiền hàng triệu với 2 chữ số thập phân;

- Không có trang nào hoặc ô nào bị ẩn hoặc bảo vệ bằng mã số;

- Tính toán cần phải được chia tách hợp lý để có thể dễ dàng theo dõi trên màn hình hoặc trên trang giấy;

- Các ô có chứa số cố định cần được bôi màu vàng.

PHẦN 2. YÊU CẦU THỰC HIỆN DỰ ÁN

Tại Phần này bên mời thầu nêu cụ thể thông tin về dự án tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục dự án được phê duyệt và các yêu cầu về trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án, nghĩa vụ tài chính cũng như các trách nhiệm có liên quan khác, gồm:

I. Thông tin về dự án

Bên mời thầu cập nhật các nội dung có liên quan đến dự án để nhà đầu tư chuẩn bị HSDT bao gồm:

- Tên dự án;

- Địa điểm thực hiện;

- Mục tiêu, công năng, quy mô dự án;

- Hiện trạng khu đất, quỹ đất; các chỉ tiêu quy hoạch;

- Thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất; mục đích sử dụng đất; cơ cấu sử dụng đất;

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến do bên mời thầu xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và cơ sở xác định;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Các nội dung khác (nếu có).

II. Yêu cầu về thực hiện dự án

- Yêu cầu về kỹ thuật bảo đảm đáp ứng mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, hiện trạng khu đất.

- Yêu cầu về vận hành, quản lý, kinh doanh, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án;

- Các yêu cầu về môi trường, an toàn theo quy định của pháp luật về môi trường;

- Phương án quản lý rủi ro của nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

- Các yêu cầu khác liên quan đến ngành, lĩnh vực của dự án cũng như điều kiện cụ thể của dự án .

III. Yêu cầu về nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư

1. Nộp ngân sách nhà nước

Sau khi ký kết hợp đồng, bên mời thầu, nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp dự án phối hợp với cơ quan chuyên ngành trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) và giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M_3) được đề xuất trong HSDT cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt thấp hơn giá trị M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn giá trị M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại theo phương án được duyệt chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2. Bố trí vốn thực hiện dự án

Sau khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án; đồng thời nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá trị, thời gian được xác định tại hợp đồng cho thuê đất, quyết định giao đất.

Việc xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (bao gồm cả việc không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và chậm tiến độ triển khai thực hiện dự án) được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và các quy định có liên quan.

Trong trường hợp cần thiết, bên mời thầu phát hành kèm theo HSMT các văn bản, tài liệu có liên quan (về quy hoạch, hiện trạng khu đất,...) để nhà đầu tư có đầy đủ thông tin nghiên cứu, đề xuất phương án thực hiện.

PHẦN 3. DỰ THẢO HỢP ĐỒNG VÀ BIỂU MẪU HỢP ĐỒNG

Trên cơ sở các nội dung cơ bản của hợp đồng dự án theo hướng dẫn dưới đây, căn cứ tính chất, quy mô, lĩnh vực của từng dự án cụ thể, người có thẩm quyền, bên mời thầu xây dựng dự thảo hợp đồng và đính kèm trong HSMT. Dự thảo hợp đồng bao gồm các điều khoản để làm cơ sở cho các bên đàm phán, hoàn thiện, ký kết và thực hiện hợp đồng, bảo đảm phân chia rõ trách nhiệm, rủi ro, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật hiện hành.

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Liệt kê các văn bản pháp lý làm căn cứ ký kết hợp đồng dự án, bao gồm:

- Các Luật, Nghị định và Thông tư hướng dẫn liên quan đến việc triển khai dự án;

- Các nghị quyết hoặc quyết định phê duyệt các quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia, địa phương liên quan đến dự án;

- Các quyết định, văn bản của cấp có thẩm quyền;

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Kê khai thông tin của các Bên ký kết hợp đồng dự án, bao gồm:

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Tên và chức vụ của người đại diện;

- Văn bản ủy quyền ký kết và thực hiện hợp đồng dự án (nếu có).

b) Nhà đầu tư

- Tên doanh nghiệp (tên tiếng Việt, tiếng Anh và tên viết tắt, nếu có);

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (số, ngày cấp, nơi cấp, đơn vị cấp) (đối với trường hợp Nhà đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được thành lập tại Việt Nam);

- Tên và chức vụ của người đại diện theo pháp luật.

(Trường hợp một Bên ký kết là Nhà đầu tư nước ngoài, ghi tên, quốc tịch, giấy tờ chứng thực của Nhà đầu tư; số giấy phép thành lập, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ có giá trị tương đương, nếu có; địa chỉ, điện thoại, fax, họ và tên, chức vụ của người đại diện được ủy quyền).

c) Doanh nghiệp dự án (áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư trúng thầu thành lập doanh nghiệp dự án và doanh nghiệp dự án hợp thành một bên để ký kết hợp đồng dự án với cơ quan nhà nước có thẩm quyền)

- Tên doanh nghiệp dự án (tên tiếng Việt, tiếng Anh và tên viết tắt, nếu có);

- Địa chỉ;

- Số điện thoại và số fax;

- Thông tin về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Số, ngày cấp, nơi cấp, đơn vị cấp);

- Tên và chức vụ của người đại diện theo pháp luật.

III. NGUYÊN TẮC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

a) Giá trị đề nghị trúng thầu (tiền đề xuất nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư trúng đấu thầu đề xuất trong hồ sơ dự thầu) là giá trị ký kết hợp đồng.

b) Chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do nhà đầu tư trúng thầu đề xuất trong hồ sơ dự thầu được ghi nhận tại hợp đồng; trường hợp thay đổi quy hoạch, chính sách, pháp luật có ảnh hưởng đến các chi phí này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

c) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp xác định theo quy định của pháp luật về đất đai cộng với tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư trúng thầu đề xuất được công nhận là giá thị trường tại thời điểm giao đất, cho thuê đất trong hợp đồng.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Điều 1. Mục đích của hợp đồng dự án

Thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án về quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên trong việc thực hiện các quy định

tại hợp đồng dự án, quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP) và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Điều này quy định về:

a) Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và bối cảnh cụ thể của hợp đồng dự án.

b) Nguyên tắc giải thích các từ số ít, số nhiều, giới tính và các vấn đề đặc thù khác trong trường hợp hợp đồng dự án được ký kết với một bên là nhà đầu tư nước ngoài.

Điều 3. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

Điều này quy định các tài liệu thuộc hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên áp dụng các tài liệu thuộc hồ sơ hợp đồng, bao gồm:

1. Văn bản thỏa thuận của các bên về hợp đồng;

2. Phụ lục hợp đồng (nếu có);

3. Biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng;

4. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

5. Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các tài liệu làm rõ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư được lựa chọn;

6. Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và các tài liệu sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu;

7. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án hoặc điều chỉnh dự án đầu tư (nếu có) đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

8. Các tài liệu có liên quan.

Điều 4. Ngôn ngữ

Điều này quy định ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng: Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt trong trường hợp nhà đầu tư trúng thầu là nhà đầu tư trong nước. Trường hợp hợp đồng có sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài, ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên thỏa thuận. Khi hợp đồng được ký kết bằng hai ngôn ngữ thì các bên phải thỏa thuận về ngôn ngữ sử dụng trong quá trình giao dịch hợp đồng và thứ tự ưu tiên sử dụng ngôn ngữ để giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Điều 5. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án

Điều này quy định mục tiêu của dự án gồm:

a) Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án.

b) Quy mô, công suất của dự án; hạng mục công trình chính của dự án.

c) Tổng chi phí thực hiện dự án.

Điều 6. Địa điểm thực hiện dự án và diện tích sử dụng đất

Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, bao gồm cụ thể địa danh, vị trí, diện tích sử dụng đất trong phạm vi dự án và các công trình có liên quan (nếu có).

Điều 7. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án

Điều này quy định:

1. Thời hạn hợp đồng dự án căn cứ quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, được xác định từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực cho đến khi dự án chuyển sang giai đoạn khai thác, vận hành.

2. Các trường hợp, điều kiện, thủ tục để điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án theo quy định và thỏa thuận cụ thể giữa các Bên.

3. Tiến độ thực hiện dự án bao gồm các mốc thời gian sau:

a) Thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng;

c) Thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng.

Điều 8. Doanh nghiệp dự án

Điều này quy định các nội dung liên quan đến doanh nghiệp dự án. Trường hợp vốn điều lệ của doanh nghiệp dự án thấp hơn mức vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết huy động, các Bên thỏa thuận lộ trình tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp dự án, phù hợp với tiến độ triển khai dự án, pháp luật về doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan.

Điều 9. Trách nhiệm của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án

Điều này quy định các trách nhiệm của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án có thể được quy định trong hợp đồng, gồm:

- Tuân thủ cam kết bố trí vốn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt;

- Tuân thủ cam kết nộp ngân sách nhà nước theo giá trị, thời gian tại hợp đồng này;

- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;

- Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là liên quan đến đất đai, kinh doanh bất động sản, môi trường và thuế;

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Điều này quy định các trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể được quy định trong hợp đồng, gồm:

- Bàn giao mặt bằng khu vực dự án theo tiến độ quy định tại hợp đồng.

- Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thực hiện dự án, bao gồm các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng và đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...).

- Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

Điều 11. Yêu cầu thực hiện dự án

Điều này quy định:

1. Nội dung nguyên tắc thực hiện dự án đầu tư, triển khai dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Các yêu cầu về thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt; yêu cầu bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

3. Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

4. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án (bao gồm các nội dung về thời gian xây dựng công trình và thời gian khai thác dự án) và các trường hợp và điều kiện được phép điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện dự án.

Điều 12 . Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiến độ giao đất, cho thuê đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan

Điều này quy định về:

1. Sau khi ký kết hợp đồng, bên mời thầu, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án phối hợp với cơ quan chuyên ngành trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Nghĩa vụ của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2) được đề xuất trong HSDT cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt thấp hơn giá trị M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn giá trị M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

c) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại theo phương án được duyệt chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. Điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan theo quy định của pháp luật và bối cảnh của dự án.

5. Khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc hiện vật khác trong khu vực dự án và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với các hiện vật này.

6. Thời điểm, tiến độ giao đất, cho thuê đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao.

7. Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

Điều 13. Nộp ngân sách nhà nước

Điều này quy định về:

1. Giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M_3) được đề xuất trong HSDT cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng theo tiến độ.

2. Tiến độ nộp ngân sách nhà nước thực hiện cụ thể theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không muộn hơn thời điểm dự án chuyển sang giai đoạn khai thác, vận hành.

Điều 14. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; thời hạn sử dụng đất

Điều này quy định:

1. Sau khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định căn cứ phương pháp định giá đất và thông số đầu vào hoặc cách thức xác định thông số đầu vào tương ứng với phương pháp định giá đất bên mời thầu đề xuất trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, trừ trường hợp bất khả kháng.

2. Thời hạn sử dụng đất được xác định căn cứ thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai.

Điều 15. Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, bàn giao mặt bằng xây dựng

Điều này quy định về:

1. Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án áp dụng theo trình tự, thủ tục

giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Tiến độ bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án.

Điều 16. Quản lý chất lượng công trình dự án

Điều này quy định về:

1. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Nhà đầu tư tự xác định giá trị vốn đầu tư của dự án đầu tư sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

3. Trong trường hợp cần thiết để bảo đảm thực hiện quản lý nhà nước về khoa học, công nghệ hoặc để xác định căn cứ tính thuế, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thực hiện giám định độc lập giá trị vốn đầu tư, chất lượng và giá trị của máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

4. Nhà đầu tư phải chịu chi phí giám định trong trường hợp kết quả giám định dẫn đến làm tăng nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Điều 17. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

Điều này quy định về:

1. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật có liên quan.

Điều 18. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

Điều này quy định giá trị, hình thức, thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng và trường hợp nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan. Trường hợp sửa đổi, bổ sung hợp đồng làm tăng tổng mức đầu tư, kéo dài tiến độ, thời gian thực hiện hợp đồng, nhà đầu tư phải sửa đổi bảo đảm thực hiện hợp đồng cho phù hợp.

Điều 19. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp và điều kiện sửa đổi, bổ sung quy định của hợp đồng dự án.

2. Trường hợp dự án được chấp thuận điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.

Điều 20. Chuyển nhượng dự án án đầu tư

Điều này quy định các nội dung về điều kiện chuyển nhượng, thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật có liên quan. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của nhà đầu tư chuyển nhượng đã cam kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như kế thừa quyền, nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư chuyển nhượng.

Điều 21. Vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng và cơ chế giải quyết

Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng của từng Bên.

2. Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng (ví dụ: Biện pháp khắc phục, đình chỉ việc thực hiện dự án, bồi thường thiệt hại, chấm dứt trước thời hạn hợp đồng...).

3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong xử lý các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng.

Điều 22. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Điều này quy định về các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Luật Đất đai và các quy định có liên quan.

Điều 23. Chấm dứt hợp đồng dự án

Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

2. Quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo đúng thời hạn đã thỏa thuận;

3. Quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên trong trường hợp chấm dứt trước thời hạn đã thỏa thuận; phương thức, thời hạn thanh toán, giá trị và phương pháp tính toán giá trị bồi thường thiệt hại do chấm dứt sớm của từng Bên.

Điều 24. Pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan

Điều này quy định Luật áp dụng để điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện dự án.

Điều 25. Giải quyết tranh chấp

Điều này quy định cơ chế giải quyết tranh chấp giữa các Bên tham gia hợp đồng dự án và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các bên có liên quan theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 26. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý

Điều này quy định các nội dung sau:

1. Các trường hợp bất khả kháng và nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng theo quy định của Bộ luật Dân sự và thỏa thuận giữa các Bên.

2. Quy định quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phù hợp với các nguyên tắc quy định tại Bộ luật Dân sự.

Điều 27. Ưu đãi và bảo đảm đầu tư (nếu có)

Điều này liệt kê các ưu đãi, bảo đảm đầu tư, bao gồm:

- Các ưu đãi, bảo đảm đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật khác có liên quan;

- Các ưu đãi, bảo đảm đầu tư đặc thù của ngành, lĩnh vực hoặc của địa phương.

Điều 28. Hiệu lực hợp đồng dự án

Điều này quy định các nội dung sau:

1. Thời điểm bắt đầu có hiệu lực và kết thúc hợp đồng dự án;

2. Thời gian, địa điểm ký kết, số bản hợp đồng và giá trị pháp lý của mỗi bản.

Điều 29. Những nội dung khác

Điều này quy định các nội dung khác do các Bên thỏa thuận tùy thuộc vào lĩnh vực, quy mô, tính chất và yêu cầu thực hiện dự án phù hợp với quy định của pháp luật.

(Ví dụ: Quy định về chế độ báo cáo, bảo mật thông tin và các vấn đề khác).

IV. Các phụ lục và tài liệu kèm theo

Các phụ lục, văn bản, tài liệu kèm theo do các Bên thỏa thuận phù hợp với lĩnh vực, quy mô, tính chất và yêu cầu thực hiện dự án.

MẪU SỐ 13

THƯ CHẤP THUẬN HỒ SƠ DỰ THẦU VÀ TRAO HỢP ĐỒNG

(Địa điểm), ngày____ tháng____ năm____

Kính gửi:_____ *[ghi tên và địa chỉ của nhà đầu tư trúng thầu]* (sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư)

Về việc: *Thông báo chấp thuận hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng.*

Căn cứ Quyết định số___ ngày___ *[Ghi số, ngày ký quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư]* của____ *[ghi tên người có thẩm quyền]* (sau đây gọi tắt là Người có thẩm quyền) về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án____ *[ghi tên dự án]*, ____ *[ghi tên bên mời thầu] (*sau đây gọi tắt là Bên mời thầu) xin thông báo người có thẩm quyền đã chấp thuận hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án____ *[ghi tên dự án]* với thông tin hợp đồng là____ *[ghi giá trị tổng chi phí thực hiện dự án; chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đề xuất nộp ngân sách nhà nước trong quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư]* với thời gian thực hiện hợp đồng là____ *[ghi thời gian thực hiện hợp đồng trong quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư]*.

Đề nghị đại diện hợp pháp của Nhà đầu tư tiến hành hoàn thiện và ký kết hợp đồng với Người có thẩm quyền, Bên mời thầu theo kế hoạch như sau:

- Thời gian hoàn thiện hợp đồng: ____ *[ghi thời gian hoàn thiện hợp đồng]*, tại địa điểm____ *[ghi địa điểm hoàn thiện hợp đồng]*, gửi kèm theo Dự thảo hợp đồng.

- Thời gian ký kết hợp đồng:____ *[ghi thời gian ký kết hợp đồng]*; tại địa điểm___ *[ghi địa điểm ký kết hợp đồng]*.

Đề nghị Nhà đầu tư thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo Mẫu số 14 Phần 3 - Dự thảo hợp đồng và Biểu mẫu hợp đồng của hồ sơ mời thầu

với số tiền là___ và thời gian có hiệu lực là___ *[ghi số tiền và thời gian có hiệu lực theo quy định tại Mục 39.1 CDNĐT của hồ sơ mời thầu]*.

Văn bản này là một phần không tách rời của hồ sơ hợp đồng. Sau khi nhận được văn bản này, Nhà đầu tư phải có văn bản chấp thuận đến hoàn thiện, ký kết hợp đồng và thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo yêu cầu nêu trên, trong đó Nhà đầu tư phải cam kết năng lực hiện tại của Nhà đầu tư vẫn đáp ứng yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu. Người có thẩm quyền sẽ từ chối hoàn thiện, ký kết hợp đồng với Nhà đầu tư trong trường hợp phát hiện năng lực hiện tại của Nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án.

Nếu đến ngày___ *[ghi ngày cụ thể, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát hành văn bản thông báo chấp thuận hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng]* mà Nhà đầu tư không tiến hành đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng hoặc không thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo các yêu cầu nêu trên thì Nhà đầu tư sẽ bị loại và không được nhận lại bảo đảm dự thầu.

Đại diện hợp pháp của bên mời thầu

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]

MẪU SỐ 14

BẢO LÃNH THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG[1]

(Địa điểm), ngày____ tháng____ năm____

Kính gửi: _____ *[ghi tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng]*

(sau đây gọi tắt là Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng)

Theo đề nghị của____ *[ghi tên nhà đầu tư]* là nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án____ *[ghi tên dự án]* (sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư) và cam kết sẽ ký kết hợp đồng để thực hiện dự án nêu trên (sau đây gọi tắt là Hợp đồng); [2]

Theo quy định trong hồ sơ mời thầu *(hoặc hợp đồng)*, Nhà đầu tư phải nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng bảo lãnh của một ngân hàng với một khoản tiền xác định để bảo đảm nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong việc thực hiện Hợp đồng;

Chúng tôi, ____ *[ghi tên của ngân hàng]* ở____ *[ghi tên quốc gia hoặc vùng lãnh thổ]* có trụ sở đăng ký tại____ *[ghi địa chỉ của ngân hàng [3]]*, xin cam kết bảo lãnh cho việc thực hiện Hợp đồng của Nhà đầu tư với số tiền là____ *[ghi rõ giá trị bằng số, bằng chữ và đồng tiền sử dụng như yêu cầu quy định tại Mục 39.1 CDNĐT]*.

Chúng tôi cam kết thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng một khoản tiền hay các khoản tiền với tổng số tiền là___ *[ghi bằng chữ] [ghi bằng số]* như đã nêu trên, khi có văn bản của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng thông báo Nhà đầu tư vi phạm Hợp đồng trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh thực hiện Hợp đồng.

Bảo lãnh này có hiệu lực kể từ ngày_____ cho đến hết ngày_____ .[4]

Đại diện hợp pháp của ngân hàng

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]

Ghi chú:

(1) Chỉ áp dụng trong trường hợp biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng là thư bảo lãnh của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng.

(2) Nếu ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng bảo lãnh yêu cầu phải có hợp đồng đã ký mới cấp giấy bảo lãnh thì bên mời thầu sẽ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng xem xét, quyết định. Trong trường hợp này, đoạn trên có thể sửa lại như sau:

"Theo đề nghị của____ *[ghi tên nhà đầu tư]* là nhà đầu tư trúng thầu dự án____ *[ghi tên dự án] (*sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư) đã ký hợp đồng số____ *[ghi số hợp đồng]* ngày____ tháng____ năm____ (sau đây gọi tắt là Hợp đồng)."

(3) Địa chỉ ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng: ghi rõ địa chỉ, số điện thoại, số fax, e-mail để liên hệ.

(4) Ghi thời hạn phù hợp với yêu cầu quy định tại Mục 40.1 CDNĐT.

Phụ lục VIII

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH GIÁ SÀN NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3)

1. Căn cứ xác định giá trị m_3:

a) Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP;

c) Thông tin của các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công tại địa phương, gồm: mục đích sử dụng; diện tích; địa điểm; giá khởi điểm; giá trúng đấu giá; thời điểm phê duyệt kết quả đấu giá;

d) Bảng giá đất của địa phương.

2. Nội dung xác định giá trị m_3:

a) Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Xác định các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu;

c) Tính giá trị m_3.

3. Vai trò, trách nhiệm của cơ quan trong xác định giá trị m_3

Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, người có thẩm quyền xác định vai trò, trách nhiệm của bên mời thầu, cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các cơ quan có liên quan (trường hợp ủy quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 77

Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP) trong xác định giá trị m_3, cụ thể như sau:

a) Bên mời thầu chịu trách nhiệm lập phương án xây dựng giá trị m_3 căn cứ thông tin do các cơ quan sau đây cung cấp:

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất: thông tin bảng giá đất tại địa phương (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này); thông tin bổ sung (nếu có) để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến, giá trị m_3;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về đất đai, quy hoạch: thông tin bảng giá đất tại địa phương (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này), thông tin đầy đủ về các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công trên địa bàn quản lý; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt;

- Cơ quan chuyên môn hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có tổ chức đấu giá: thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý trong lĩnh vực nhà ở, phát triển đô thị, xây dựng (trường hợp ủy quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 77 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP): thông tin cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này).

b) Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định giá trị m_3, gửi cơ quan quản lý về kế hoạch và đầu tư;

c) Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về kế hoạch và đầu tư tổng hợp ý kiến thẩm định về giá trị m_3 của cơ quan, bộ phận quản lý về tài chính hoặc Hội

đồng thẩm định giá đất trong quá trình thẩm định nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Mục 2. Xác định, phân loại diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

Căn cứ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được phân loại thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất, bao gồm:

1. Phần đất ở;

2. Phần đất thương mại, dịch vụ;

3. Phần đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ;

4. Các phần đất có mục đích sử dụng khác với các loại đất nêu trên.

Mục 3. Xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu

Việc xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

a) Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

b) Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét.

c) Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại khoản 2 Mục này.

2. Tương đồng về địa điểm được xác định như sau:

a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được xác định trên địa bàn của tất cả các đơn vị hành chính này.

b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện khác của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án để tham chiếu. Trường hợp giáp ranh với nhiều đơn vị hành chính cấp huyện, việc xác định đơn vị hành chính cấp huyện khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

c) Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

3. Trường hợp khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì phân chia khu đất, quỹ đất, thửa đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu.

4. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với địa bàn quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Mục này trong khoảng thời gian quy định tại điểm b khoản 1 hoặc điểm c khoản 2 Mục này, người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với mức tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu hoặc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ phản ánh diến biến bất thường khác. Việc xác định tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

Mục 4. Tính giá trị m_3

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị m_3.

2. Giá trị m_3 được tính như sau:

$$m_3 = \sum_{i=1}^{n} S_i \text{ x } \Delta G_i \text{ x } k_i$$

Trong đó:

a) S_i là diện tích các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

b) ΔG_i là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét.

c) k_i là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét.

3. ΔGi được tính như sau:

$$\Delta G_i = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.

4. k_i được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

Trong đó:

a) P_i là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án).

b) P_{TCi} là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo giá khởi điểm đấu giá).

P_{TCi} được tính như sau:

$$P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}$$

5. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất S_i, các số liệu liên quan đến phần đất ở thuộc dự án đang xét ($S_{đất\ ở}$) là cơ sở để tính ΔG_i và k_i, cụ thể:

a) $\Delta G_i = \Delta G_{đất\ ở.}$

b) $k_i = k_{đất\ ở}$ x Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.

- $k_{đất\ ở}$ là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Mục này.

6. Bảng giá đất được sử dụng là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định pháp luật về đất đai, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. Số liệu trong bảng giá đất được sử dụng để tính toán là các số liệu áp dụng cho đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

Mục 5. Trường hợp khác

Đối với dự án không áp dụng được quy định chi tiết tại các Mục nêu trên, người có thẩm quyền xem xét, quyết định phương pháp lựa chọn các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu và hệ số k phù hợp. Trong trường hợp này, tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu phải thuyết minh chi tiết về cách thức xác định các thông số đầu vào tương ứng với phương pháp được chọn và lý do đề xuất để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định, bảo đảm tuân thủ quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

Ví dụ về việc xác định giá trị m_3

Ví dụ 1:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất A. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

Bảng số 01 - Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	***Loại đất***	***Diện tích (m^2)***	***Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***	***Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***
1	*Đất cơ quan hành chính*	*98.000*		*X*
2	*Đất bệnh viện*	*15.700*		*X*
3	*Đất trường học THPT*	*251.500*		*X*

STT	***Loại đất***	***Diện tích (m^2)***	***Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***	***Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***
4	*Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị*	*150.000*		*X*
5	*Đất giao thông*	*480.000*		*X*
6	*Đất trường học mẫu giáo*	*24.000*		*X*
7	*Đất trường học tiểu học*	*25.000*		*X*
8	*Đất trường học THCS*	*26.000*		*X*
9	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*50.000*		*X*
10	*Đất ở*	*436.000*		
a	*Đất nhà ở thấp tầng*	*255.000*	*X*	
b	*Đất nhà ở cao tầng*	*45.000*	*X*	
c	*Đất nhà ở xã hội*	*90.000*		*X*
d	*Đất nhà ở tái định cư*	*26.000*		*X*
11	*Đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ*	*20.000*	*X*	
12	*Đất hạ tầng kỹ thuật*	*6.500*		*X*
	TỔNG DIỆN TÍCH	***1.562.700***		

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

Bảng số 02 - Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m^2	
				Ký kiệu	Giá trị (đồng/m^2)
1	*Đất ở*	*300.000*	*1.400.000.000.000*	$P_{đất\ ở}$	*4.666.667*
2	*Đất thương mại dịch vụ*	*20.000*	*56.000.000.000*	$P_{đất\ TMDV}$	*2.800.000*
TỔNG CỘNG		*320.000*	*1.456.000.000.000*		

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 20 khu đất ở và 05 khu đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

Bảng số 03 - Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)
Khu đất ở số 01	*1.232*	*14.218.000.000*	*15.258.000.000*	*1.040.000.000*
Khu đất ở số 02	*3.916*	*39.051.000.000*	*43.600.000.000*	*4.549.000.000*

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	*Diện tích (m^2)*	*Giá khởi điểm (đồng)*	*Giá trúng đấu giá (đồng)*	*Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)*
Khu đất ở số 03	*7.979*	*24.787.650.000*	*27.234.380.000*	*2.446.730.000*
Khu đất ở số 04	*750*	*3.948.000.000*	*4.572.160.000*	*624.160.000*
Khu đất ở số 05	*1.410*	*3.948.000.000*	*4.472.160.000*	*524.160.000*
Khu đất ở số 06	*6.560*	*59.136.430.000*	*61.116.999.998*	*1.980.569.998*
Khu đất ở số 07	*8.632*	*54.377.400.000*	*65.994.077.332*	*11.616.677.332*
Khu đất ở số 08	*8.457*	*52.692.600.000*	*64.274.077.332*	*11.581.477.332*
Khu đất ở số 09	*900*	*8.815.300.000*	*9.028.600.000*	*213.300.000*
Khu đất ở số 10	*900*	*5.040.000.000*	*5.201.000.000*	*161.000.000*
Khu đất ở số 11	*3.912*	*35.518.164.000*	*40.405.000.554*	*4.886.836.554*
Khu đất ở số 12	*631*	*15.780.000.000*	*17.341.600.000*	*1.561.600.000*
Khu đất ở số 13	*1.008*	*7.460.000.000*	*7.697.000.000*	*237.000.000*
Khu đất ở số 14	*288*	*2.180.000.000*	*2.249.000.000*	*69.000.000*
Khu đất ở số 15	*675*	*4.750.000.000*	*4.901.250.000*	*151.250.000*
Khu đất ở số 16	*776*	*1.699.806.000*	*1.785.046.000*	*85.240.000*
Khu đất ở số 17	*2.312*	*17.579.250.000*	*18.229.125.000*	*649.875.000*

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***
Khu đất ở số 18	*3.650*	*14.716.896.000*	*17.787.112.000*	*3.070.216.000*
Khu đất ở số 19	*3.698*	*20.820.000.000*	*21.513.000.000*	*693.000.000*
Khu đất ở số 20	*2.196*	*10.740.000.000*	*11.944.778.999*	*1.204.778.999*
TỔNG CỘNG	***59.882***	***397.258.496.000***	***444.604.367.215***	***47.345.871.215***

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	***Ký hiệu***	***Giá trị (đồng/m^2)***
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC\ đất\ ở}$	*6.634.022*
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{đất\ ở}$	*790.653*

Bảng số 04 - Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***
Khu đất TMDV số 01	*13.000*	*33.450.000.000*	*34.119.000.000*	*669.000.000*
Khu đất TMDV số 02	*5.000*	*10.500.000.000*	*10.762.500.000*	*262.500.000*
Khu đất TMDV số 03	*2.000*	*5.000.000.000*	*5.250.000.000*	*250.000.000*
Khu đất TMDV số 04	*500*	*1.100.000.000*	*1.166.000.000*	*66.000.000*
Khu đất TMDV số 05	*1.000*	*2.500.000.000*	*2.600.000.000*	*100.000.000*
TỔNG CỘNG	***21.500***	***52.550.000.000***	***53.897.500.000***	***1.347.500.000***

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	***Ký hiệu***	***Giá trị ($đồng/m^2$)***
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC\ đất\ TMDV}$	*2.444.186*
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{đất\ TMDV}$	*62.674*

3. Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	***Phần đất ở***	
1	*Diện tích*	*300.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)*	*790.653*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)*	*0,70*
4	*Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)*	*166.854.127.397*
II	***Phần đất thương mại, dịch vụ***	
1	*Diện tích*	*20.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ TMDV}$)*	*62.674*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ TMDV} = P_{đất\ TMDV}/P_{TC\ đất\ TMDV}$)*	*1,15*
4	*Giá trị m_3 phần đất thương mại, dịch vụ:* *(4) = (1) x (2) x (3)*	*1.435.965.747*
TỔNG CỘNG		***168.290.093.144***

Ví dụ 2:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất B với các thông tin tương tự tại Bảng số 1 và Bảng số 02. Trên địa bàn đơn vị hành

chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án có 20 khu đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án (thông tin tương tự Bảng số 03) nhưng không có khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công.

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh X ban hành, tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ và đất ở trên địa bàn thực hiện dự án B là 0,7.

Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	***Phần đất ở***	
1	*Diện tích*	*300.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)*	*790.653*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)*	*0,70*
4	*Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)*	*166.854.127.397*
II	***Phần đất thương mại, dịch vụ***	
1	*Diện tích*	*20.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ TMDV}$)*	*790.653*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ TMDV} = k_{đất\ ở}$ x 0,7)*	*0,49*
4	*Giá trị m_3 phần đất thương mại, dịch vụ:* *(4) = (1) x (2) x (3)*	*7.786.525.945*
TỔNG CỘNG		***174.640.653.342***

Ví dụ 3:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất D. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

Bảng số 05 - Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	***Loại đất***	***Diện tích (m^2)***	***Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***	***Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***
1	*Đất cơ quan hành chính*	*98.000*		*X*
2	*Đất bệnh viện*	*15.700*		*X*
3	*Đất trường học THPT*	*251.500*		*X*
4	*Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị*	*150.000*		*X*
5	*Đất giao thông*	*480.000*		*X*
6	*Đất trường học mẫu giáo*	*24.000*		*X*
7	*Đất trường học tiểu học*	*25.000*		*X*
8	*Đất trường học THCS*	*26.000*		*X*
9	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*50.000*		*X*
10	*Đất ở*	*416.000*		
a	*Đất nhà ở thấp tầng*	*255.000*	*X*	

STT	***Loại đất***	***Diện tích (m^2)***	***Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***	***Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***
b	*Đất nhà ở cao tầng*	*45.000*	*X*	
c	*Đất nhà ở xã hội*	*90.000*		*X*
d	*Đất nhà ở tái định cư*	*26.000*		*X*
11	*Đất hạ tầng kỹ thuật*	*6.500*		*X*
TỔNG DIỆN TÍCH		***1.542.700***		

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

Bảng số 06 - Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

STT	***Loại đất***	***Diện tích (m^2)***	***Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)***	***Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m^2***	
				Ký kiệu	***Giá trị (đồng/m^2)***
1	*Đất ở*	*300.000*	*1.400.000.000.000*	$P_{đất\ ở}$	*4.666.667*
2	*Đất thương mại dịch vụ*	*20.000*	*56.000.000.000*	$P_{đất\ TMDV}$	*2.800.000*
TỔNG CỘNG		*320.000*	*1.456.000.000.000*		

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 26 khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

Bảng số 07 - Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***	***Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)***
Khu đất ở số 01	*7.915*	*29.926.832.000*	*34.312.950.000*	*4.386.118.000*	*14,66*
Khu đất ở số 02	*4.124*	*11.646.000.000*	*14.118.500.000*	*2.472.500.000*	*21,23*
Khu đất ở số 03	*8.547*	*13.681.720.000*	*23.567.708.000*	*9.885.988.000*	*72,26*
Khu đất ở số 04	*12.565*	*15.139.000.000*	*18.431.866.000*	*3.292.866.000*	*21,75*
Khu đất ở số 05	*1.368*	*2.136.000.000*	*2.426.000.000*	*290.000.000*	*13,58*
Khu đất ở số 06	*11.795*	*20.040.000.000*	*27.941.165.999*	*7.901.165.999*	*39,43*

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***	***Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)***
Khu đất ở số 07	*9.677*	*15.236.000.000*	*16.568.368.000*	*1.332.368.000*	*8,74*
Khu đất ở số 08	*3.338*	*1.109.000.000*	*1.151.000.000*	*42.000.000*	*3,79*
Khu đất ở số 09	*5.663*	*5.339.000.000*	*6.696.550.000*	*1.357.550.000*	*25,43*
Khu đất ở số 10	*10.441*	*15.784.000.000*	*19.227.900.000*	*3.443.900.000*	*21,82*
Khu đất ở số 11	*3.739*	*2.524.000.000*	*2.695.020.000*	*171.020.000*	*6,78*
Khu đất ở số 12	*6.724*	*6.505.000.000*	*7.798.919.000*	*1.293.919.000*	*19,89*
Khu đất ở số 13	*1.355*	*1.299.000.000*	*1.432.000.000*	*133.000.000*	*10,24*
Khu đất ở số 14	*802*	*3.869.560.000*	*4.323.999.999*	*454.439.999*	*11,74*
Khu đất ở số 15	*660*	*314.000.000*	*328.000.000*	*14.000.000*	*4,46*

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***	***Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)***
Khu đất ở số 16	*2.837*	*2.315.000.000*	*2.632.000.000*	*317.000.000*	*13,69*
Khu đất ở số 17	*545*	*317.625.000*	*331.000.000*	*13.375.000*	*4,21*
Khu đất ở số 18	*3.141*	*1.171.000.000*	*1.239.000.000*	*68.000.000*	*5,81*
Khu đất ở số 19	*4.759*	*7.649.100.000*	*8.245.860.000*	*596.760.000*	*7,80*
Khu đất ở số 20	*2.609*	*5.463.000.000*	*5.883.570.000*	*420.570.000*	*7,70*
Khu đất ở số 21	*7.418*	*14.567.000.000*	*16.724.302.000*	*2.157.302.000*	*14,81*
Khu đất ở số 22	*2.369*	*1.123.000.000*	*1.184.000.000*	*61.000.000*	*5,43*
Khu đất ở số 23	*12.643*	*5.148.000.000*	*5.541.500.000*	*393.500.000*	*7,64*
Khu đất ở số 24	*4.947*	*5.574.750.000*	*6.006.200.000*	*431.450.000*	*7,74*

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***	***Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)***
Khu đất ở số 25	*3.263*	*1.420.000.000*	*1.482.000.000*	*62.000.000*	*4,37*
Khu đất ở số 26	*3.630*	*1.609.000.000*	*2.118.500.000*	*509.500.000*	*31,67*
TỔNG CỘNG	***136.874***	***190.906.587.000***	***232.407.878.998***	***41.501.291.998***	***21,74***

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	***Ký hiệu***	***Giá trị (đồng/m_2)***
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC\ đất\ ở}$	*1.394.762*
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{đất\ ở}$	*303.208*

3. Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

1	*Diện tích*	*300.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)*	*303.208*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)*	*3,35*
4	*Giá trị m_3 (4) = (1) x (2) x (3)*	*304.346.799.711*

*4. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, người có thẩm quyền xem xét, quyết định không tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với tỷ lệ tăng qua đấu giá trung bình (21,74%). Theo đó, sẽ loại khỏi danh sách tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua trúng đấu giá cao từ 26,09 % (21,7% * 1,2) trở lên.*

Các khu đất được dùng để tham chiếu như sau:

Bảng số 08 - Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu sau điều chỉnh

Các khu đất tham chiếu	***Diện tích (m^2)***	***Giá khởi điểm (đồng)***	***Giá trúng đấu giá (đồng)***	***Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)***	***Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)***
Khu đất ở số 01	*7.915*	*29.926.832.000*	*34.312.950.000*	*4.386.118.000*	*14,66*

Các khu đất tham chiếu	*Diện tích (m^2)*	*Giá khởi điểm (đồng)*	*Giá trúng đấu giá (đồng)*	*Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)*	*Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)*
Khu đất ở số 02	*4.124*	*11.646.000.000*	*14.118.500.000*	*2.472.500.000*	*21,23*
Khu đất ở số 04	*12.565*	*15.139.000.000*	*18.431.866.000*	*3.292.866.000*	*21,75*
Khu đất ở số 05	*1.368*	*2.136.000.000*	*2.426.000.000*	*290.000.000*	*13,58*
Khu đất ở số 07	*9.677*	*15.236.000.000*	*16.568.368.000*	*1.332.368.000*	*8,74*
Khu đất ở số 08	*3.338*	*1.109.000.000*	*1.151.000.000*	*42.000.000*	*3,79*
Khu đất ở số 09	*5.663*	*5.339.000.000*	*6.696.550.000*	*1.357.550.000*	*25,43*
Khu đất ở số 10	*10.441*	*15.784.000.000*	*19.227.900.000*	*3.443.900.000*	*21,82*
Khu đất ở số 11	*3.739*	*2.524.000.000*	*2.695.020.000*	*171.020.000*	*6,78*
Khu đất ở số 12	*6.724*	*6.505.000.000*	*7.798.919.000*	*1.293.919.000*	*19,89*

Các khu đất tham chiếu	*Diện tích (m^2)*	*Giá khởi điểm (đồng)*	*Giá trúng đấu giá (đồng)*	*Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)*	*Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)*
Khu đất ở số 13	*1.355*	*1.299.000.000*	*1.432.000.000*	*133.000.000*	*10,24*
Khu đất ở số 14	*802*	*3.869.560.000*	*4.323.999.999*	*454.439.999*	*11,74*
Khu đất ở số 15	*660*	*314.000.000*	*328.000.000*	*14.000.000*	*4,46*
Khu đất ở số 16	*2.837*	*2.315.000.000*	*2.632.000.000*	*317.000.000*	*13,69*
Khu đất ở số 17	*545*	*317.625.000*	*331.000.000*	*13.375.000*	*4,21*
Khu đất ở số 18	*3.141*	*1.171.000.000*	*1.239.000.000*	*68.000.000*	*5,81*
Khu đất ở số 19	*4.759*	*7.649.100.000*	*8.245.860.000*	*596.760.000*	*7,80*
Khu đất ở số 20	*2.609*	*5.463.000.000*	*5.883.570.000*	*420.570.000*	*7,70*
Khu đất ở số 21	*7.418*	*14.567.000.000*	*16.724.302.000*	*2.157.302.000*	*14,81*

Các khu đất tham chiếu	*Diện tích (m^2)*	*Giá khởi điểm (đồng)*	*Giá trúng đấu giá (đồng)*	*Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)*	*Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)*
Khu đất ở số 22	*2.369*	*1.123.000.000*	*1.184.000.000*	*61.000.000*	*5,43*
Khu đất ở số 23	*12.643*	*5.148.000.000*	*5.541.500.000*	*393.500.000*	*7,64*
Khu đất ở số 24	*4.947*	*5.574.750.000*	*6.006.200.000*	*431.450.000*	*7,74*
Khu đất ở số 25	*3.263*	*1.420.000.000*	*1.482.000.000*	*62.000.000*	*4,37*
TỔNG CỘNG	***112.902***	***155.575.867.000***	***178.780.504.999***	***23.204.637.999***	***14,92***

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	*Ký hiệu*	*Giá trị (đồng/m^2)*
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC\ đất\ ở}$	*1.377.973*
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{đất\ ở}$	*205.529*

Giá trị m_3 sau điều chỉnh được tổng hợp theo bảng sau:

1	*Diện tích*	*300.000*
2	*Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)*	*205.529*
3	*Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)*	*3,39*
4	*Giá trị m_3 (4) = (1) x (2) x (3)*	*208.814.476.339*

Phụ lục IX

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Mẫu A.I.5a

Văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư

(Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư)

(Khoản 5 Điều 13 và điểm c khoản 1 Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 và khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP))

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

Kính gửi:..... *(Cơ quan nhà nước có thẩm quyền)*

Nhà đầu tư.... *(tên nhà đầu tư)* đề nghị chấp thuận nhà đầu tư để thực hiện dự án thuộc danh mục dự án được phê duyệt tại Quyết định số..... ngày.... của *(tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt)* gồm các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nhà đầu tư thứ nhất:

Tên doanh nghiệp/tổ chức:.....

(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức)[(1)] số:.....; ngày cấp:.....; Cơ quan cấp:.....

Địa chỉ trụ sở:.....

[(1)] Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*):.....

Điện thoại:..... Fax:..... Email:..... Website *(nếu có)*:.....

2. Nhà đầu tư tiếp theo (*nếu có)*: *thông tin kê khai tương tự như nội dung tại mục 1 nêu trên*

3. Tỷ lệ (dự kiến) về góp vốn chủ sở hữu của các nhà đầu tư (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên).

STT	**Tên nhà đầu tư**	**Vốn chủ sở hữu**		**Tỷ lệ (%)**
		VNĐ	**Tương đương USD** *(nếu có)*	

II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Quyết định phê duyệt danh mục dự án số...../QĐ..... ngày..... của *(tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).*

2. Nội dung dự án:

- Tên dự án:.....
- Mục tiêu:.....
- Tổng vốn đầu tư (gồm sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, nếu có).....
- Quy mô dự án:.....
- Tiến độ:.....
- Địa điểm:.....
- Thời hạn dự án:.....

III. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ *(do nhà đầu tư đề xuất)*

1. Vốn đầu tư của dự án (gồm sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, *nếu có*):

- Vốn góp của nhà đầu tư:... *(bằng chữ)* đồng và tương đương... *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.....)*.

- Vốn huy động:..... *(bằng chữ) đồng* và tương đương... *(bằng chữ)* đô la Mỹ.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:.....

2. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:.....

- Vốn góp *(Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn - ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư)*:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD *(nếu có)*			

(*) *Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền mặt, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,.....*

- Vốn huy động (dự kiến):.....

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:.....

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư;

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có);*

d) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần *(nếu có);*

(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn).

IV. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT:

1. ..... *(tên nhà đầu tư)* cam kết thực hiện dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ.... ngày..... *(Quyết định phê duyệt danh mục dự án)* của..... *(tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt)* theo đúng tiến độ đã được quy

định và đáp ứng các điều kiện sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản, điều kiện đầu tư kinh doanh *(nếu có)* và điều kiện khác theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận.

V. HỒ SƠ KÈM THEO

1. Các văn bản kèm theo quy định tại các điểm b, c, e, g và h khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư.

2. Các tài liệu khác có liên quan.

....., ngày..... tháng..... năm.....

Nhà đầu tư

Từng nhà đầu tư ký,
ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu
(nếu có)

Mẫu A.II.5a

Quyết định chấp thuận nhà đầu tư

(Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư)

(Khoản 5 Điều 13 và điểm c khoản 1 Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 và khoản 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP))

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-...

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày..... tháng.... năm...)

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số.../2021/TT-BKHĐT ngày..... của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ.... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của...;

Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục dự án số..... ngày.... tháng... năm... của..... (tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt);

Căn cứ kết quả đánh giá yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do..... nộp ngày..... và hồ sơ bổ sung nộp ngày.... (nếu có),

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận..... (tên Nhà đầu tư) là nhà đầu tư thực hiện dự án..... (tên dự án) tại Quyết định phê duyệt danh mục dự án *số..... ngày..... của..... (cơ quan nhà nước có thẩm quyền)* với nội dung như sau:

Điều 1. Thông tin về Nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp/tổ chức:

Tên doanh nghiệp/tổ chức: ....

(Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức)[2] số:.....; ngày cấp:.....; Cơ quan cấp:....

Mã số thuế (tại Việt Nam - *nếu có*): .....

Địa chỉ trụ sở:.....

Điện thoại:..... Fax:..... Email:..... Website *(nếu có):*

2. Nhà đầu tư tiếp theo (nếu có): ghi tương tự như tại mục 1 nêu trên.

3. Tỷ lệ (dự kiến) về góp vốn của các nhà đầu tư (trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên).

STT	**Tên nhà đầu tư**	**Số vốn góp**		**Tỷ lệ (%)**
		VNĐ	**Tương đương USD** *(nếu có)*	

[2] Là một trong các loại giấy tờ sau: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.

Điều 2. Thông tin về Dự án đầu tư theo kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm

1. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, *nếu có*):

- Vốn góp của nhà đầu tư:... *(bằng chữ)* đồng và tương đương... *(bằng chữ)* đô la Mỹ *(tỷ giá..... ngày..... của.....)*.

- Vốn huy động: ... *(bằng chữ) đồng* và tương đương... *(bằng chữ)* đô la Mỹ.

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*:.....

2. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: ....

- Vốn góp *(Tiến độ, tỷ lệ và phương thức góp vốn - ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư)*:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			

(*): *Phương thức góp vốn: ghi giá trị bằng tiền mặt, máy móc thiết bị, giá trị quyền sử dụng đất, bí quyết công nghệ,.....*

- Vốn huy động (dự kiến): .....

- Lợi nhuận để lại của nhà đầu tư để tái đầu tư *(nếu có)*: .....

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành *(nếu có)*

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có)

(Trường hợp dự án đầu tư chia thành nhiều giai đoạn thì phải ghi rõ tiến độ thực hiện từng giai đoạn)

Điều 3. Thời hạn hoạt động của dự án:.... năm *(được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất)*

Điều 4. Quyết định này được cấp cho..... (tên nhà đầu tư); một bản gửi..... *(tên cơ quan tổ chức đấu thầu)* và một bản được lưu tại..... *(tên cơ quan đăng ký đầu tư)*./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- UBND địa phương nơi thực hiện dự án;
- Lưu VT,...

THỦ TRƯỞNG
CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh và đóng dấu)