

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU
TƯ

Số: 03/2009/TT-BKH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2009

THÔNG TƯ

Hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất

Căn cứ Điều 54 của Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 116/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Thực hiện nhiệm vụ do Chính phủ giao tại khoản 3 Điều 34 của Nghị định số 58/2008/NĐ-CP ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng;

Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất như sau:

Phần thứ nhất.

QUY ĐỊNH CHUNG

I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

- Đầu tư dự án quan trọng được xác định trong quy hoạch ngành gắn với quyền sử dụng khu đất, quỹ đất có lợi thế về vị trí địa lý với giá trị thương mại cao có từ hai nhà đầu tư trở lên quan tâm tham dự;
- Đầu tư dự án có sử dụng khu đất, quỹ đất có lợi thế về vị trí địa lý với giá trị thương mại cao nằm trong quy hoạch xây dựng chi tiết theo tỷ lệ 1/2000 của địa phương;
- Đầu tư dự án cần lựa chọn nhà đầu tư để xây dựng, kinh doanh nhà ở thương mại, bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai;
- Đầu tư dự án có sử dụng các khu đất, quỹ đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của cơ quan nhà nước, của địa phương, của doanh nghiệp nhà nước nếu không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì có thể tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Thông tư này.

Đối với các dự án đầu tư theo hình thức BOT, BT, BTO; các dự án lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án, chương trình xã hội hóa; các dự án lựa chọn nhà đầu tư nhưng không thu tiền sử dụng đất thì không áp dụng Thông tư này.

II. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- Tổ chức, cơ quan nhà nước, doanh nghiệp nhà nước có dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.
- Nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này.

III. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Thông tư này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- “Lựa chọn nhà đầu tư” là quá trình đấu thầu hoặc chỉ định thầu để xác định nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và có đề xuất về mặt kỹ thuật, về mặt tài chính là khả thi và hiệu quả nhất để thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất;
- “Quỹ đất, khu đất” bao gồm các diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp nhà nước; các diện tích đất hiện hữu thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của các địa phương do một hay nhiều thành phần đang quản lý, sử dụng, kể cả hộ dân, doanh nghiệp, cơ quan nhà nước;
- “Người có thẩm quyền” là người có quyền phê duyệt danh mục dự án, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Người có thẩm quyền đối với dự án quan trọng quốc gia là Thủ tướng Chính phủ, đối với các dự án khác là Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện khi được phân cấp, Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước;
- “Bên mời thầu” là cơ quan, tổ chức được người có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; đối với các địa phương, bên mời thầu là các sở chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao nhiệm vụ hoặc bộ phận chuyên môn thuộc cấp huyện khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là người có thẩm quyền;
- Tổ chuyên gia đấu thầu” bao gồm các cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm và am hiểu các nội dung cụ thể tương ứng của dự án được bên mời thầu thành lập hoặc lựa chọn sử dụng theo quy định để đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

6. “*Giá sàn*” là tổng mức đầu tư dự kiến do Bên mời thầu xác định theo mức giá trung bình nêu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và được người có thẩm quyền hoặc người được ủy quyền phê duyệt làm căn cứ để xét chọn nhà đầu tư;

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

8. “*Hồ sơ yêu cầu*” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho chỉ định thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư được đề nghị chỉ định chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm chứng minh sự đáp ứng của nhà đầu tư được đề nghị chỉ định thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, đề xuất về mặt kỹ thuật và tài chính; là căn cứ để đàm phán và ký kết hợp đồng;

9. “*Hồ sơ dự thầu và hồ sơ đề xuất*” là toàn bộ tài liệu được nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

IV. CÔNG BỐ DANH MỤC DỰ ÁN CẦN LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Trong phạm vi quản lý của mình và theo quy định hiện hành của pháp luật, sau khi được Hội đồng nhân dân thông qua, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương cần lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở đề nghị của Sở chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và các cơ quan khác ở Trung ương; Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước có các khu đất, quỹ đất đang thuộc quyền quản lý, sử dụng trước đó đã được Nhà nước giao hoặc chấp thuận địa điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nếu không có khả năng tự đầu tư thì phê duyệt danh mục dự án cần lựa chọn nhà đầu tư.

3. Ngay sau khi có quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư, Bên mời thầu có trách nhiệm công bố trên Báo Đấu thầu 3 kỳ liên tiếp danh mục dự án này (tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước; tiếng Việt và tiếng Anh đối với đấu thầu quốc tế). Ngoài việc đăng tải trên Báo Đấu thầu, Bên mời thầu có thể đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng khác để tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận thông tin của các tổ chức, cá nhân có quan tâm. Nội dung thông tin công bố phải bảo đảm tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đầu tư, trong đó phải bao gồm phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở địa phương lập.

4. Thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham dự phải bảo đảm tối thiểu 30 ngày kể từ ngày đăng tải đầu tiên. Các nhà đầu tư quan tâm đều có quyền được đăng ký tham gia theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên mời thầu không được từ chối bất cứ nhà đầu tư nào cũng như không được sử dụng bất cứ điều kiện nào trái quy định để hạn chế sự tham gia của các nhà đầu tư.

5. Hết thời hạn đăng ký tham dự theo thông tin công bố quy định tại khoản 4 Mục này, Bên mời thầu đăng tải danh sách nhà đầu tư đăng ký tham dự trên Báo Đấu thầu và tiến hành mời thầu theo quy định tại khoản 4 Mục III Phần thứ ba của Thông tư này.

V. ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Bên mời thầu chỉ được tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

1. Có quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt;
2. Dự án thuộc danh mục đã được công bố theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này;
3. Có phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với khu đất, quỹ đất sẽ lựa chọn nhà đầu tư để đầu tư dự án;
4. Có kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt;
5. Có hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu được phê duyệt.

VI. ĐIỀU KIỆN THAM DỰ THẦU ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

Khi có nhu cầu đầu tư đối với dự án thuộc danh mục được công bố, nhà đầu tư phải bảo đảm có đủ các điều kiện sau đây để được tham gia:

1. Có tư cách pháp nhân đối với nhà đầu tư là tổ chức hoặc có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật đối với nhà đầu tư cá nhân;
2. Có vốn thuộc sở hữu của mình dự kiến dành để đầu tư thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.
3. Có tổng mức đầu tư của dự án do nhà đầu tư tự đề xuất trong hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất nhưng bảo đảm không thấp hơn giá sàn theo quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Trường hợp liên danh tham dự thầu, vốn thuộc sở hữu được tính theo tổng số vốn mà các nhà đầu tư tham gia trong liên danh cam kết vốn trong văn bản thỏa thuận liên danh;

4. Đảm bảo khả năng huy động vốn và các nguồn lực để thực hiện dự án thông qua cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính;

5. Chỉ được tham dự thầu trong một đơn dự thầu theo hình thức độc lập hoặc liên danh giữa nhiều nhà đầu tư. Trường hợp liên danh, các nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh;

6. Trường hợp sau khi được lựa chọn, nếu quy hoạch sử dụng khu đất, quỹ đất được điều chỉnh theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng thì nhà đầu tư phải có trách nhiệm hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch.

Phần thứ hai.

QUY ĐỊNH VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

I. HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG THỨC ĐẤU THẦU

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

a) Đấu thầu: Việc đấu thầu được áp dụng đối với tất cả các dự án có từ 2 nhà đầu tư trở lên quan tâm đăng ký tham dự, cụ thể như sau:

- Đấu thầu quốc tế: áp dụng đối với đầu tư tất cả các dự án không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành;

- Đấu thầu trong nước: áp dụng đối với đầu tư các dự án không áp dụng đấu thầu quốc tế hoặc đã tổ chức công bố danh mục dự án mà không có nhà đầu tư nước ngoài quan tâm tham dự.

b) Chỉ định thầu: Được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- Trong thời hạn công bố danh mục dự án theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này mà chỉ có duy nhất một nhà đầu tư đăng ký tham dự;

- Dự án cấp bách do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề nghị của các Bộ ngành, địa phương, doanh nghiệp nhà nước và báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Phương thức đấu thầu

Áp dụng phương thức đấu thầu một giai đoạn với hai túi hồ sơ gồm hồ sơ đề xuất về mặt kỹ thuật (kể cả các nội dung về năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư) và hồ sơ đề xuất về mặt tài chính. Hồ sơ đề xuất về mặt kỹ thuật được mở tại lễ mở thầu lần 1 theo thời điểm đóng thầu để đánh giá trước, các nhà đầu tư được đánh giá là đạt yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm và về mặt kỹ thuật mới được mở tiếp túi hồ sơ đề xuất về mặt tài chính tại lễ mở thầu lần 2 để đánh giá về mặt tài chính.

II. BẢO ĐẢM DỰ THẦU

1. Bảo đảm dự thầu là việc nhà đầu tư thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh theo yêu cầu trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để bảo đảm trách nhiệm dự thầu của mình trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

2. Bảo đảm dự thầu áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu. Giá trị bảo đảm dự thầu được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 1% đến 3% giá sàn quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

3. Thời gian có hiệu lực của bảo đảm dự thầu bằng thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cộng với 30 ngày; trường hợp cần gia hạn hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất thì Bên mời thầu phải yêu cầu nhà đầu tư gia hạn thời gian có hiệu lực tương ứng của bảo đảm dự thầu.

4. Bảo đảm dự thầu phải được Bên mời thầu hoàn trả cho nhà đầu tư không được lựa chọn trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo kết quả; đối với nhà đầu tư được lựa chọn thì sẽ được hoàn trả bảo đảm dự thầu trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày Bên mời thầu nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án của nhà đầu tư.

5. Nhà đầu tư sẽ bị tịch thu bảo đảm dự thầu; hồ sơ dự thầu và hồ sơ đề xuất bị loại trong các trường hợp sau:

a) Sau khi đóng thầu và trong thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư tuyên bố rút hồ sơ hoặc từ bỏ trách nhiệm tiếp tục tham dự thầu;

b) Nhà đầu tư không tiến hành đàm phán hợp đồng với bên mời thầu theo thời gian quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc theo thời gian đã được nhà đầu tư và bên mời thầu thỏa thuận;

c) Sau khi hoàn tất việc đàm phán hợp đồng, nhà đầu tư không ký kết hợp đồng hoặc không thực hiện bảo đảm thực hiện đầu tư dự án trong thời hạn theo quy định trong hợp đồng đã ký;

d) Nhà đầu tư có hành vi vi phạm trong quá trình đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Việc quản lý và sử dụng số tiền bảo đảm dự thầu tịch thu từ nhà đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

III. BẢO ĐẢM THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là việc nhà đầu tư phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, ký quỹ, nộp thư bảo lãnh theo quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để bảo đảm nhà đầu tư tiến hành triển khai thực

hiện đầu tư dự án theo hợp đồng được ký kết.

2. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án áp dụng đối với cả hai hình thức đấu thầu và chỉ định thầu và nhà đầu tư phải thực hiện trước khi hợp đồng có hiệu lực. Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo một mức xác định tương đương từ 5% đến 10% tổng mức đầu tư của nhà đầu tư được lựa chọn. Trường hợp dự án được thực hiện theo phân kỳ đầu tư thì bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sẽ được áp dụng theo mức đầu tư của từng kỳ đầu tư.

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được tính từ khi hợp đồng có hiệu lực đến khi nhà đầu tư hoàn tất công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác.

4. Nhà đầu tư sẽ bị tịch thu bảo đảm thực hiện đầu tư dự án và bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư trong các trường hợp sau:

a) Không tiến hành lập dự án và thực hiện dự án theo quy định trong hợp đồng đã ký kết;

b) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy hoạch trong hợp đồng;

c) Trong quá trình tiến hành thực hiện đầu tư dự án, nhà đầu tư không thực hiện việc hỗ trợ số tiền cho Nhà nước theo cam kết trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất hoặc hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh.

Việc quản lý và sử dụng số tiền bảo đảm thực hiện đầu tư dự án tịch thu từ nhà đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

IV. NGÔN NGỮ VÀ CHI PHÍ TỔ CHỨC ĐẤU THẦU

1. Ngôn ngữ trong đấu thầu

Ngôn ngữ trong đấu thầu là ngôn ngữ sử dụng trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu (đối với đấu thầu) hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ đề xuất (đối với chỉ định thầu) và các tài liệu trao đổi giữa Bên mời thầu và nhà đầu tư tham dự thầu là tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước. Đối với đấu thầu quốc tế, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu có thể được lập bằng tiếng Anh hoặc bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu bằng tiếng Anh thì hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất phải bằng tiếng Anh. Trường hợp hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì cần quy định nhà đầu tư có thể lựa chọn một trong hai thứ ngôn ngữ đó để lập hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

2. Chi phí thực hiện tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

a) Chi phí để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư bao gồm chi phí lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, thẩm định. Chi phí lựa chọn nhà đầu tư được sử dụng từ nguồn bán hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định hiện hành; trường hợp không đủ thì Bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền để thu xếp chi phí từ ngân sách hoặc các nguồn khác của Bộ, ngành, địa phương. Bên mời thầu chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng và quyết toán theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được bán cho các nhà đầu tư quan tâm mức giá bán một bộ hồ sơ do Bên mời thầu quyết định căn cứ quy mô, tính chất của dự án nhưng tối đa không quá 30.000.000 đồng đối với đấu thầu trong nước; tối đa không quá 5.000 USD đối với đấu thầu quốc tế.

V. PHÂN CẤP PHÊ DUYỆT VÀ THẨM ĐỊNH TRONG VIỆC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Đối với các dự án quan trọng quốc gia mà Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, việc phân cấp được thực hiện như sau:

a) Bên mời thầu là Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, doanh nghiệp nhà nước, địa phương nơi có dự án. Người đứng đầu Bên mời thầu có trách nhiệm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trên cơ sở văn bản thẩm định của cơ quan, tổ chức thuộc phạm vi quản lý của mình. Bên mời thầu có trách nhiệm ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt.

2. Đối với dự án ở địa phương, tùy theo quy mô, tính chất của từng dự án mà thẩm quyền phê duyệt trực tiếp do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp được phân cấp) quyết định kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

a) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc ủy quyền cho người đứng đầu của Bên mời thầu (là sở chuyên môn trực thuộc) phê duyệt;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trong trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp xem xét, phê duyệt.

b) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Bên mời thầu là đơn vị chuyên môn thuộc huyện được phân công;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

- Bộ phận kế hoạch - tài chính ở cấp huyện là đơn vị thẩm định các nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư để làm cơ sở cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, phê duyệt.

3. Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Hội đồng quản trị hoặc giám đốc doanh nghiệp nhà nước: Việc xác định đơn vị, tổ chức trực thuộc làm Bên mời thầu, cơ quan, tổ chức thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư do thủ trưởng các cơ quan nói trên quyết định.

VI. THỜI GIAN TỔ CHỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Thời gian phát hành hồ sơ mời thầu tối thiểu là 10 ngày kể từ ngày đầu tiên đăng tải thông báo mời thầu trên Báo Đấu thầu; thời gian phát hành hồ sơ yêu cầu tối thiểu 5 ngày kể từ ngày đầu tiên gửi thư mời thầu.

2. Thời gian dành cho nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất tối thiểu là 30 ngày đối với đấu thầu trong nước và 45 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu cho đến thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần sửa đổi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu sau khi đã phát hành, Bên mời thầu thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư đã nhận hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu trước thời điểm đóng thầu tối thiểu là 15 ngày đối với đấu thầu trong nước và 30 ngày đối với đấu thầu quốc tế.

3. Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng tối đa là 210 ngày kể từ thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần thiết, Bên mời thầu có thể yêu cầu nhà đầu tư gia hạn một hoặc nhiều lần thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất nhưng tổng thời gian của các lần gia hạn này không quá 30 ngày.

4. Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất tối đa là 60 ngày đối với đấu thầu trong nước, 90 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày đóng thầu đến khi Bên mời thầu hoàn thành và gửi báo cáo về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

5. Thời gian thẩm định từng nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 30 ngày; trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian thẩm định tối đa là 45 ngày.

6. Thời gian xem xét, phê duyệt đối với từng nội dung về hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư tối đa là 20 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của cơ quan, đơn vị thẩm định.

Phần thứ ba.

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

I. QUY TRÌNH TỔNG QUÁT LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Quy trình lựa chọn nhà đầu tư được áp dụng đối với đấu thầu và chỉ định thầu, bao gồm:

1. Lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư;
2. Chuẩn bị lựa chọn nhà đầu tư;
3. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư;
4. Tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;
5. Thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
6. Thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

II. LẬP KẾ HOẠCH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Căn cứ danh mục dự án đã được công bố theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư này và số lượng nhà đầu tư quan tâm đăng ký, Bên mời thầu lập kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư trình người có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở tổ chức thực hiện. Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư phải bao gồm các nội dung về tên dự án, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, phương thức đấu thầu, thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và các nội dung khác nếu cần thiết.

III. CHUẨN BỊ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu:

a) Bên mời thầu quyết định thành lập Tổ chuyên gia đấu thầu trong trường hợp đủ nhân sự đáp ứng yêu cầu; trường hợp không đủ nhân sự đáp ứng yêu cầu, Bên mời thầu có thể lựa chọn một số tư vấn cá nhân tham gia Tổ chuyên gia đấu thầu; trường hợp cần thiết, Bên mời thầu có thể lựa chọn một tổ chức tư vấn thực hiện toàn bộ nhiệm vụ của Tổ chuyên gia đấu thầu.

b) Nhiệm vụ của Tổ chuyên gia đấu thầu: Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đánh giá và lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, lập kế hoạch đàm phán chi tiết, đàm phán hợp đồng và báo cáo kết quả đàm phán hợp đồng và các nội dung công việc khác có liên quan trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

2. Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu

2.1. Căn cứ để lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu: