

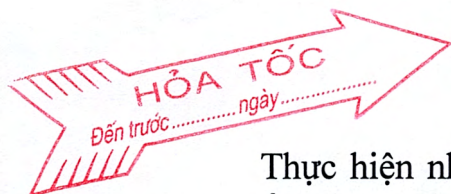
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: **3203**/BKHDĐT-QLĐT

V/v đề nghị góp ý dự thảo Thông tư
hướng dẫn hướng dẫn thực hiện
Nghị định số 25/2020/NĐ-CP

Hà Nội, ngày **18** tháng 5 năm 2020

Kính gửi:

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Kiểm toán nhà nước.



Thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 91 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT) đã dự thảo Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định nêu trên.

Toàn văn Dự thảo Thông tư được đăng tải tại Cổng thông tin điện tử của Bộ KH&ĐT (địa chỉ: <http://www.mpi.gov.vn>) và Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (địa chỉ: <http://muasamcong.mpi.gov.vn>). Một số nội dung tóm tắt liên quan đến Dự thảo được trình bày tại Phụ lục kèm theo văn bản này.

Để có cơ sở hoàn chỉnh trước khi ban hành, Bộ KH&ĐT trân trọng đề nghị Quý Cơ quan xem xét, góp ý đối với toàn văn dự thảo thông tư; đồng thời, nghiên cứu, có ý kiến cụ thể đối với một số nội dung chi tiết theo Mục III Phụ lục kèm theo văn bản này (về tiêu chí đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư, lãi vay huy động vốn đầu tư do nhà đầu tư đề xuất, tiêu chí đánh giá dự án BT và việc xác định giá trị m_3 đối với dự án đầu tư có sử dụng đất).

Nhằm đảm bảo tiến độ ban hành Thông tư, đề nghị Quý Cơ quan gửi ý kiến góp ý về Bộ KH&ĐT (Cục Quản lý đấu thầu) trước ngày **trước ngày 25/5/2020** (file mềm nội dung góp ý đề nghị gửi về địa chỉ email: pppoffice@mpi.gov.vn).

Bộ Kế hoạch và Đầu tư trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Các đơn vị thuộc Bộ (theo DS kèm theo);
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Các doanh nghiệp (theo DS kèm theo);
- Cổng thông tin điện tử Bộ KH&ĐT (để đăng tải dự thảo);
- Trung tâm Đấu thầu qua mạng quốc gia (để đăng tải dự thảo);
- Lưu: VT, QLĐT (TC₃₄).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG

Vũ Đại Thắng

PHỤ LỤC

Một số nội dung liên quan đến dự thảo Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư

(Kèm theo văn bản số 3203/BKHĐT-QLĐT ngày 18/5/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Ngày 28/02/2020, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 91 Nghị định nêu trên, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Bộ KH&ĐT) có một số trách nhiệm như sau:

(1) Chủ trì xây dựng và ban hành mẫu hồ sơ đấu thầu, bao gồm: Mẫu hồ sơ mời sơ tuyển; hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP; hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và các mẫu khác;

(2) Quy định lộ trình áp dụng và hướng dẫn thực hiện chi tiết nội dung nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và nộp hồ sơ dự sơ tuyển thực hiện dự án PPP trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 và điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định này;

(3) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và lộ trình áp dụng; xây dựng cơ chế quản lý, vận hành và hướng dẫn thực hiện lựa chọn nhà đầu tư qua mạng;

(4) Hướng dẫn thực hiện các nội dung cần thiết khác của Nghị định này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về hoạt động đấu thầu trong lựa chọn nhà đầu tư.

Căn cứ quy định tại Luật Đấu thầu, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, các quy định pháp luật có liên quan cũng như thực tế công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong thời gian qua, Bộ KH&ĐT đã xây dựng dự thảo thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP với một số nội dung chính như sau:

I. Nội dung của Thông tư

Trong giai đoạn trước đây, việc lập hồ sơ mời sơ tuyển (HSMST), hồ sơ mời thầu (HSMT) dự án PPP và dự án đầu tư có sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại 02 Thông tư: số 15/2016/TT-BKHĐT và Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT. Tuy nhiên, quy trình lựa chọn nhà đầu tư đối với hai loại dự án nêu trên có nhiều điểm tương đồng (về các bước thực hiện, tiêu chí đánh giá năng lực tài chính, kinh nghiệm,...). Vì vậy, để đảm bảo tính thống nhất cũng như thuận lợi cho quá trình nghiên cứu, xây dựng Thông tư cũng như triển khai thực hiện, Bộ

KH&ĐT quyết định xây dựng 01 Thông tư hướng dẫn chung cho dự án PPP và dự án đầu tư có sử dụng đất.

Thông tư bao gồm 02 phần chính, cụ thể như sau:

1. Phần quy định chung bao gồm 09 Điều quy định cụ thể về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, việc áp dụng các Mẫu kèm theo, hợp đồng dự án, việc đăng tải thông tin trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, một số nội dung liên quan đến dự án áp dụng loại hợp đồng BT, dự án đầu tư có sử dụng đất và tổ chức thực hiện.

2. 05 Mẫu hướng dẫn chi tiết bao gồm:

- Mẫu hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP;
- Mẫu hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP không áp dụng loại hợp đồng BT;
- Mẫu hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP áp dụng loại hợp đồng BT;
- Mẫu thông báo mời quan tâm, yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Các quy định của Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 về quy trình, thủ tục, tiêu chí đánh giá lựa chọn nhà đầu tư cũng như các nội dung cần thiết khác thuộc phạm vi hướng dẫn của Bộ KH&ĐT đã được chuyển tải chi tiết trong các Mẫu này.

II. Một số điểm mới của Thông tư

Căn cứ các nội dung mới được quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP cũng như thực tế triển khai công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong thời gian qua, Bộ KH&ĐT đã xây dựng dự thảo Thông tư với một số điểm mới được tổng hợp theo Bảng sau:

TT	Nội dung/Hình thức dự án áp dụng	Cơ sở nghiên cứu, đề xuất	Quy định tại dự thảo Thông tư
1	Tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu (áp dụng với dự án PPP và dự án đầu tư có sử dụng đất)	Điểm c Khoản 1 Điều 19, Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP: Trường hợp liên danh, nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ sở hữu vốn tối thiểu là 15% trong liên danh	Mục 2.1 Chương 3 Mẫu số 01, 05
2	Thẩm quyền quyết định việc cấp vốn đầu tư dự án (áp dụng với dự án PPP và dự án đầu tư có	Một số dự án có yêu cầu nguồn vốn chủ sở hữu cũng như vốn tín dụng lớn. Đối với một số loại hình doanh nghiệp, việc đầu tư bằng nguồn vốn	Mục 3 Cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng của nhà đầu tư Mẫu số

	sử dụng đất)	chủ sở hữu phải được các cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận. Đồng thời, đối với các khoản vay lớn, các chi nhánh ngân hàng cần được ý kiến chấp thuận của Hội sở chính trước khi cung cấp tín dụng. Do đó cần bổ sung yêu cầu về các tài liệu chứng minh thẩm quyền phát hành cam kết cung cấp tài chính của người ký	01, 02, 03, 05
3	Bỏ bước đàm phán sơ bộ hợp đồng (áp dụng với dự án PPP và dự án đầu tư có sử dụng đất)	Điều 27, 46 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP	Quy trình đã được điều chỉnh tại Chương I Mẫu số 02, 03 và 05 để phù hợp với quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP
4	Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển hoặc chỉ có một nhà đầu tư trúng sơ tuyển đối với dự án PPP (áp dụng với dự án PPP)	Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP: Trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển hoặc chỉ có một nhà đầu tư trúng sơ tuyển, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao bên mời thầu thực hiện các thủ tục để thông báo gia hạn về việc tiếp tục nhận hồ sơ dự sơ tuyển trong thời hạn 20 ngày (kể từ ngày thông báo).	Mục 23.1 CDNĐT Mẫu số 01
5	Thay đổi tư cách tham dự thầu (áp dụng với dự án PPP)	Khoản 13 Điều 80 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP: Trường hợp nhà đầu tư cần thay đổi tư cách tham gia đấu thầu so với tên trong danh sách ngắn (đối với dự án phải áp dụng sơ tuyển) thì phải thông báo bằng văn bản tới bên mời thầu tối thiểu 07 ngày làm việc trước ngày có thời điểm đóng thầu. Bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định sự thay đổi tư cách của nhà đầu tư, cụ thể như sau: a) Cho phép bổ sung thành viên của liên danh với nhà đầu tư ngoài danh sách ngắn; b) Trường hợp sau khi sơ tuyển có từ 03 nhà đầu tư trở lên trong danh sách ngắn, chấp nhận nhà đầu tư trong danh sách ngắn liên danh với nhau với điều kiện còn tối thiểu 03 nhà đầu tư tham dự thầu.	Mục 3.1 CDNĐT Mẫu số 02, 03 Mục 2.2 Chương III Mẫu số 02, 03
6	Tiêu chí đánh giá theo thời gian thực hiện hợp đồng (áp dụng với dự án PPP)	Khoản 3 Điều 3, Điểm c Khoản 3 Điều 29 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định tiêu chí đánh giá theo thời gian thực hiện hợp đồng đối với dự án PPP	Mẫu số 02

7	Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư (áp dụng với dự án đầu tư có sử dụng đất)	Điểm b Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP: Nội dung công bố thông tin danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và các thông tin cần thiết khác để nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án	Mẫu số 04
---	---	---	-----------

Ngoài ra, nhằm tăng cường tính minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, căn cứ quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 21, điểm c Khoản 1 Điều 91 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, dự thảo Thông tư quy định việc thực hiện một số nội dung trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia như sau:

- Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, toàn bộ quá trình phát hành sửa đổi, làm rõ (nếu có) yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; nộp, làm rõ hồ sơ đề xuất thực hiện dự án được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Hồ sơ mời sơ tuyển của các dự án PPP, hồ sơ mời thầu của các dự án PPP không thực hiện sơ tuyển và các dự án đầu tư có sử dụng đất được phát hành trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Việc sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời sơ tuyển, gia hạn thời điểm đóng thầu (nếu có) được thực hiện trên Hệ thống.

Trong giai đoạn tiếp theo, Bộ KH&ĐT sẽ tiếp tục nâng cấp, hoàn thiện Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và bổ sung các quy định mới để đẩy mạnh hơn nữa việc hiện lựa chọn nhà đầu tư qua mạng.

III. Một số nội dung cần các cơ quan, đơn vị nghiên cứu, có ý kiến

Bên cạnh nội dung toàn văn dự thảo Thông tư, đề nghị các cơ quan, đơn vị nghiên cứu, có ý kiến cụ thể về một số nội dung như sau:

1. Về tiêu chí đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư

1.1. Giá trị tài sản ròng

Theo quy định tại Thông tư số 15/2016/TT-BKHĐT và Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT, tài sản ròng là một trong những tiêu chí đánh giá về năng lực tài chính của nhà đầu tư (Tài sản ròng = Tổng tài sản – Nợ phải trả)

Tuy nhiên, về mặt số liệu kế toán (thể hiện trên bảng cân đối kế toán), giá trị tài sản ròng bằng giá trị vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Trong khi đó, khi đánh giá năng lực tài chính, cần xem xét đánh giá vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư (sau khi đã giảm trừ đi các khoản đầu tư dài hạn và các khoản phải

giữ lại khác). Như vậy, nếu nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí đánh giá về vốn chủ sở hữu thì cũng sẽ đáp ứng tiêu chí tài sản ròng.

Vì vậy, việc đánh giá tiêu chí tài sản ròng là không thực sự cần thiết. Bộ KH&ĐT dự kiến sẽ không sử dụng tiêu chí này để đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư.

1.2. Giá trị vốn chủ sở hữu

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 88/2018/TT-BTC ngày 28/9/2018 của Bộ Tài chính quy định một số nội dung về quản lý tài chính đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư và chi phí lựa chọn nhà đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tại thời điểm tham gia thực hiện dự án PPP. 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 đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia dự án; đồng thời, đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ phải có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án;

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư phải lập danh mục dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác và đảm bảo tổng số 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 các khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định.

Bên cạnh đó, theo ý kiến của Bộ Tài chính đối với một số dự án cụ thể, việc đánh giá vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư có thể dựa trên các báo cáo tài chính giữa niên độ (báo cáo quý, 6 tháng).

Qua thực tế triển khai công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư một số dự án, các cơ quan, đơn vị có liên quan còn gặp nhiều vướng mắc trong việc đánh giá tiêu chí vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Trên cơ sở các quy định có liên quan, ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính đối với một số dự án cũng như thực tế công tác đấu thầu vừa qua, Bộ KH&ĐT đề xuất phương án như sau:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trong khoảng thời gian tối đa 28 ngày trước ngày có thời điểm đóng thầu.

- Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư = Tổng vốn chủ sở hữu - Chi phí liên quan đến kiện tụng - Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có) – Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định (Vốn chủ sở hữu dùng riêng cho phân bổ hoặc theo yêu cầu pháp lý

quy định với Nhà đầu tư; Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo yêu cầu dự phòng đặc biệt cho các trường hợp có thể xảy ra; Vốn chủ sở hữu khác được cam kết sẽ hoàn lại và không dùng cho tuyên bố cổ tức,...).

- Nhà đầu tư phải nộp các báo cáo tài chính được kiểm toán (bao gồm báo cáo tài chính năm và các báo cáo tài chính giữa niên độ) để chứng minh về giá trị vốn chủ sở hữu. Trường hợp khoảng thời gian 28 ngày trước ngày có thời điểm đóng thầu không trùng với kỳ lập báo cáo tài chính hoặc nhà đầu tư không có báo cáo tài chính được kiểm toán trong thời gian này (không có báo cáo tài chính giữa niên độ), thực hiện theo một trong hai phương án như sau:

(1) Nhà đầu tư tự kê khai số liệu và phải chịu trách nhiệm về số liệu này.

(2) Nhà đầu tư phải nộp báo cáo được kiểm toán về tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu trong vòng 28 ngày trước ngày có thời điểm đóng thầu.

2. Về lãi vay huy động vốn đầu tư do nhà đầu tư đề xuất

Hiện nay, Thông tư số 88/2018/TT-BTC (Điều 14) mới chỉ quy định nguyên tắc xác định mức lãi suất vốn vay trong trường hợp chỉ định nhà đầu tư, chưa quy định nguyên tắc xác định cụ thể đối với trường hợp đấu thầu.

Bên cạnh đó, theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Thông tư nêu trên, *“Cấp có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi quyết định và chịu trách nhiệm về lãi suất vốn vay, nguyên tắc và điều kiện điều chỉnh lãi suất vốn vay trong phương án tài chính của dự án PPP trên cơ sở tham khảo song không vượt quá các mức lãi suất sau: ...”*.

Theo đó, Bộ KH&ĐT dự kiến quy định theo hướng: Trong trường hợp đấu thầu, mức lãi suất vốn vay được xác định theo hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư. Tuy nhiên, nhà đầu tư phải nghiên cứu và đề xuất mức lãi suất huy động vốn vay phù hợp với quy định tại Thông tư số 88/2018/TT-BTC.

3. Tiêu chí đánh giá dự án BT

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 29 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, đối với dự án BT, sử dụng phương pháp lợi ích xã hội, lợi ích nhà nước để đánh giá nhà đầu tư đề xuất phương án thực hiện dự án có hiệu quả đầu tư cao nhất. Hiệu quả đầu tư được đánh giá thông qua tiêu chí nhà đầu tư có giá đánh giá thấp nhất và đề xuất giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch, trừ đi giá trị giảm giá không vượt giá trị dự án BT được xác định trong hồ sơ mời thầu.

Bên cạnh đó, Theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng BT, giá trị Dự án BT ghi tại Hợp đồng BT để

thanh toán được xác định theo kết quả đấu thầu và không thay đổi kể từ ngày Hợp đồng BT được ký kết, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Vì vậy, đối với dự án BT, Bộ KH&ĐT xây dựng Mẫu hồ sơ mời thầu (Mẫu số 05 kèm theo dự thảo Thông tư) với các yêu cầu, biểu mẫu, tiêu chí đánh giá được tương tự như gói thầu hỗn hợp cung cấp hàng hóa và xây lắp (PC) áp dụng loại hợp đồng trọn gói. Nhà đầu tư đề xuất giá dự thầu trên cơ sở các yêu cầu, thông tin được cung cấp tại hồ sơ mời thầu. Giá dự thầu do nhà đầu tư đề xuất phải bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện dự án theo đúng yêu cầu tại hồ sơ thiết kế, tiên lượng mời thầu và yêu cầu kỹ thuật trong hồ sơ mời thầu.

Trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu, bên mời thầu chỉ tiến hành hiệu chỉnh sai lệch đối với các hạng mục nhà đầu tư chào thiếu hoặc thừa so với thiết kế được duyệt.

Giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch của nhà đầu tư trúng thầu là cơ sở để xác định giá trị dự án BT tại hợp đồng ký kết giữa nhà đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá trị Dự án BT ghi tại hợp đồng không thay đổi kể từ ngày Hợp đồng BT được ký kết, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP.

4. Xác định giá trị m_3 đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất

Theo quy định tại điểm k Khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, trong hồ sơ mời thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, bên mời thầu phải xác định và đưa ra giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3). Giá trị này được xác định mang tính tương đối, là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá trị m_3 được xác định theo công thức: $m_3 = S \times \Delta G \times k$, trong đó:

- S là diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất, quỹ đất dự kiến giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án;

- ΔG là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án. Trường hợp tại địa phương thực hiện dự án không có các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất thì tham chiếu cơ sở dữ liệu về đất đai của các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự;

- k là 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, quỹ đất thực hiện dự án và các yếu tố cần thiết khác (nếu có).

Để đảm bảo tính thống nhất cũng như thuận lợi cho các cơ quan, đơn vị trong quá trình thực hiện, dự thảo Thông tư (Mục 5 Chương III Mẫu số 05) đã đưa ra cách thức xác định cụ thể hệ số k như sau:

$$k = \frac{\sum_{i=1}^n k_i}{n}, \text{ trong đó:}$$

+ n là số lượng khu đất, quỹ đất đã tổ chức đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu trong 01-02 năm gần nhất ($n \geq 3$). Trường hợp đặc thù, cần số lượng khu đất, quỹ đất sử dụng để tham chiếu lớn, mở rộng phạm vi tổng hợp số liệu trong 03 năm gần nhất.

+ k_i : hệ số điều chỉnh thành phần khi so sánh giữa khu đất, quỹ đất thực hiện dự án (KĐDA) và khu đất, quỹ đất so sánh thứ i (KĐSS_i).

Hệ số k_i được xác định theo 02 phương pháp như sau:

- Phương pháp 1: Bên mời thầu căn cứ các yếu tố so sánh giữa các khu đất, quỹ đất để xác định hệ số k_i theo phương pháp nội suy.

- Phương pháp 2: Hệ số k_i được xác định theo tỷ lệ giá đất tính trên một đơn vị diện tích (có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) trong thời gian 01 năm giữa khu đất, quỹ đất thực hiện dự án và khu đất so sánh.

Ngoài ra, trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm (dự án được thực hiện theo quy trình quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật khác có liên quan), các cơ quan, đơn vị có liên quan phải tiến hành xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3) theo hướng dẫn tại Thông tư này làm cơ sở để yêu cầu nhà đầu tư đề xuất giá trị đóng góp không điều kiện cho ngân sách nhà nước bằng tiền ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

(Nội dung chi tiết theo dự thảo Thông tư được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ KH&ĐT (địa chỉ: <http://www.mpi.gov.vn>) và Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (địa chỉ: <http://muasamcong.mpi.gov.vn>)).

Để có cơ sở hoàn chỉnh trước khi ban hành, Bộ KH&ĐT trân trọng đề nghị các cơ quan, đơn vị có ý kiến góp ý cụ thể đối với toàn văn dự thảo thông tư và một số nội dung chi tiết như nêu trên.

Do dự thảo Thông tư có liên quan đến nhiều quy định pháp luật (về đấu thầu, đầu tư, đất đai, tài chính, xây dựng,...), đề nghị Quý cơ quan lưu ý, giao các đơn vị chuyên môn trực thuộc phối hợp, nghiên cứu kỹ lưỡng nội dung dự thảo./.

I. Danh sách các đơn vị thuộc Bộ

TT	Đơn vị thuộc Bộ
1.	Vụ Tổng hợp kinh tế quốc dân
2.	Vụ Kinh tế địa phương và lãnh thổ
3.	Vụ Tài chính, tiền tệ
4.	Vụ Kinh tế công nghiệp
5.	Vụ Kinh tế nông nghiệp
6.	Vụ Kinh tế dịch vụ
7.	Vụ Kết cấu hạ tầng và đô thị
8.	Vụ Quản lý các khu kinh tế
9.	Vụ Giám sát và Thẩm định đầu tư
10.	Vụ Kinh tế đối ngoại
11.	Vụ Lao động, Văn hóa, Xã hội
12.	Vụ Khoa học, Giáo dục, Tài nguyên và Môi trường
13.	Vụ Quản lý quy hoạch
14.	Vụ Quốc phòng - An Ninh
15.	Vụ Pháp chế
16.	Thanh tra Bộ
17.	Cục Phát triển doanh nghiệp
18.	Cục Đầu tư nước ngoài
19.	Cục Quản lý đăng ký kinh doanh
20.	Cục Phát triển Hợp tác xã
21.	Viện chiến lược phát triển
22.	Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương
23.	Trung tâm thông tin và dự báo kinh tế - xã hội quốc gia

II. Danh sách các doanh nghiệp, tổ chức tín dụng

TT	Tên doanh nghiệp	Địa chỉ
1.	Hiệp hội các nhà đầu tư hạ tầng giao thông đường bộ Việt Nam	Tầng 20 Tòa Capital Tower Số 109 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
2.	Tập đoàn Đèo Cả	Tầng 20 Tòa Capital Tower Số 109 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
3.	Tổng công ty Cienco 4	Tầng 10-11, tòa nhà ICON4, Số 243A, Đê La Thành – phường Láng Thượng – quận Đống Đa – TP. Hà Nội
4.	Tập đoàn Bitexco	Tầng 1, Tháp The Manor, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội.
5.	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Điện	Tòa nhà Phú Điện – 83A Lý Thường Kiệt – Quận. Hoàn Kiếm – Hà Nội
6.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Nam	7A/68 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
7.	Công ty CP Tập đoàn Vingroup	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội
8.	Tập đoàn Sun Group	Tầng 9, Tòa nhà Sun City, 13 Hai Bà Trưng, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội, Việt Nam
9.	Công ty Cổ phần tập đoàn T&T	2A Phạm Sư Mạnh, P. Phan Chu Trinh, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
10.	Công ty cổ phần Tasco	Tầng 4, Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội
11.	Công ty cổ phần điện lực Vĩnh Tân 3	P503, Tầng 5, Tòa Capital Tower 109 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
12.	Tổng công ty phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI)	Tầng 8,9,10, Tòa nhà Lilama 10, đường Lê Văn Lương, Trung Văn, Từ Liêm, Hà Nội
13.	Hiệp hội bất động sản Việt Nam	Tầng 3, Tòa nhà Cung Triền Lãm Kiến Trúc Quy Hoạch Xây Dựng Quốc Gia, 01 Đỗ Đức Dục, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội
14.	Công ty đầu tư tài chính nhà nước Tp. Hồ Chí Minh (HFIC)	67-73 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
15.	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Vĩnh Hưng, Hà Nội	Tầng 6, Tòa nhà Vimedimex Group, Số 46-48 Bà Triệu - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội
16.	Công ty TNHH Thông Hiệp, Bắc Ninh	Khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp Từ Sơn, Dốc Sắt, Phường Trang Hạ, Thị xã Từ Sơn, Bắc Ninh
17.	Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội (Handico)	Số 34 Hai Bà Trưng, Tràng Tiền, Hà Nội
18.	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng đô thị Hà Nội (UDIC)	Nhà N2E, Đường Lê Văn Lương, Khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội
19.	Ngân hàng phát triển Việt Nam (VDB)	Số 25A Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội
20.	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội
21.	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank)	108 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội
22.	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV)	Số 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội
23.	Công ty cổ phần FECON	Tầng 15, tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, Đường Phạm Hùng, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội
24.	Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Constrexim	Tầng 4, tòa nhà HH1, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
25.	Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu Thăng Long	Số nhà 1008V3, chung cư Văn Phú Victoria, Phú La, Hà Đông, Hà Nội
26.	Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam (VVFC)	Số 03 Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
27.	Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư Hà Nội	Số 10 ngõ 1 Viện Nghiên cứu cơ khí, Văn Chi, tổ 10, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội
28.	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội