CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THẦU

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI THƯỢNG HỒNG

BÊN MỜI THẦU: SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN

HƯNG YÊN, 2026

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

HỒ SƠ MỜI THẦU
MỘT GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Tên dự án: Khu đô thị mới Thượng Hồng

Ngày phát hành: … / … / 2026

Ban hành kèm theo Quyết định: Số 543/QĐ-SXD ngày 14/8/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên

TƯ VẤN LẬP HỒ SƠ MỜI THẦU

M.S.D.N: 0104959665 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG SỐ 18
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
ThS. Bùi Quang Huấ

BÊN MỜI THẦU

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

PHÓ GIÁM ĐỐC
LƯU VĂN DƯƠNG

27.7

MỤC LỤC

MÔ TẢ TÓM TẮT **1**
TỪ NGỮ VIẾT TẮT **2**
PHẦN 1. THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ **3**
Chương I. Chỉ dẫn nhà đầu tư 3
Chương II. Bảng dữ liệu đấu thầu 34
Chương III. Đánh giá hồ sơ dự thầu 47
Chương IV. Biểu mẫu dự thầu 84
PHẦN 2. YÊU CẦU THỰC HIỆN DỰ ÁN **104**
PHẦN 3. DỰ THẢO HỢP ĐỒNG VÀ BIỂU MẪU HỢP ĐỒNG **114**

MÔ TẢ TÓM TẮT

PHẦN 1. THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Chương I. Chỉ dẫn nhà đầu tư

Chương này cung cấp thông tin nhằm giúp nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu. Thông tin gồm quy định về việc chuẩn bị, nộp hồ sơ dự thầu, mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng.

Chương II. Bảng dữ liệu đấu thầu

Chương này quy định cụ thể các nội dung của Chương I khi áp dụng đối với từng dự án cụ thể.

Chương III. Đánh giá hồ sơ dự thầu

Chương này quy định phương pháp, tiêu chuẩn để đánh giá hồ sơ dự thầu.

Chương IV. Biểu mẫu dự thầu

Chương này gồm các biểu mẫu mà Bên mời thầu và nhà đầu tư sẽ phải hoàn chỉnh để tạo thành một phần nội dung của hồ sơ mời thầu và hồ sơ dự thầu.

PHẦN 2. YÊU CẦU THỰC HIỆN DỰ ÁN

Bên mời thầu, Tổ chuyên gia căn cứ nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư để xác định yêu cầu thực hiện dự án.

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

Phần này gồm các nội dung của dự thảo hợp đồng và biểu mẫu mà sau khi được hoàn chỉnh sẽ trở thành một bộ phận cấu thành của hợp đồng.

TỪ NGỮ VIẾT TẮT

BDL	Bảng dữ liệu đấu thầu
CDNĐT	Chỉ dẫn nhà đầu tư
Hệ thống	Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia
HSDT	Hồ sơ dự thầu
HSMT	Hồ sơ mời thầu
Luật Đấu thầu	Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15)
Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư	Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư)

PHẦN 1. THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

CHƯƠNG I. CHỈ DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Nội dung lựa chọn nhà đầu tư	1.1. Bên mời thầu với tên và địa chỉ quy định tại **BDL** mời nhà đầu tư quan tâm nộp HSDT đối với dự án được mô tả trong Phần 2 – Yêu cầu thực hiện dự án. 1.2. Tổng vốn đầu tư dự án được quy định tại **BDL**. 1.3. Yêu cầu về vốn chủ sở hữu và vốn vay của nhà đầu tư được quy định tại **BDL**. 1.4. Các thông tin cơ bản về dự án được quy định tại **BDL**.
2. Hành vi bị cấm trong đấu thầu	Hành vi bị cấm trong đấu thầu gồm các hành vi theo quy định tại Điều 16 Luật Đấu thầu.
3. Tư cách hợp lệ của nhà đầu tư	Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: 3.1. Đối với nhà đầu tư trong nước: là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức khác đăng ký thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đối với nhà đầu tư nước ngoài: có đăng ký thành lập, hoạt động theo pháp luật nước ngoài; 3.2. Hạch toán tài chính độc lập; 3.3. Không đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác; không thuộc trường hợp mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật về phá sản; 3.4. Có tên trên Hệ thống trước khi phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; 3.5. Bảo đảm cạnh tranh trong lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 6 của Luật Đấu thầu, cụ thể: a) Kể từ ngày phát hành HSMT, nhà đầu tư tham dự thầu không có cổ phần hoặc phần vốn góp với nhà thầu tư vấn sau đây: - Nhà thầu tư vấn lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất; - Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc

	báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi trước khi tổ chức mời thầu, trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất; - Nhà thầu tư vấn lập, thẩm định HSMT; đánh giá HSDT; thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Thông tin về các nhà thầu tư vấn theo **BDL**; b) Kể từ ngày phát hành HSMT, nhà đầu tư tham dự thầu được đánh giá là độc lập về pháp lý và độc lập về tài chính với cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu khi không có tỷ lệ sở hữu vốn trên 50% cổ phần, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, phần vốn góp của nhau. Trường hợp nhà đầu tư tham dự thầu với tư cách liên danh, tỷ lệ sở hữu vốn được xác định theo công thức sau: $$\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^{n} X_i \times Y_i$$ Trong đó: Xi: là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu trong thành viên liên danh thứ i. Yi: là tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của thành viên liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh. n: là số thành viên tham gia trong liên danh. c) Kể từ ngày phát hành HSMT, nhà đầu tư tham dự thầu và nhà thầu tư vấn quy định tại điểm a khoản này không cùng có tỷ lệ sở hữu vốn trên 30% cổ phần, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, phần vốn góp của một tổ chức, cá nhân khác đối với từng bên. Trường hợp nhà đầu tư liên danh, nhà thầu tư vấn liên danh, tỷ lệ sở hữu vốn được xác định như sau: - Tỷ lệ sở hữu vốn của tổ chức, cá nhân khác và nhà đầu tư liên danh được xác định theo công thức sau đây: $$\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^{n} X_i \times Y_i$$ Trong đó: Xi: là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của tổ chức, cá nhân với nhà đầu tư tham dự thầu thứ

	i. Yi: là tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh. n: là số thành viên tham gia trong liên danh. - Tỷ lệ sở hữu vốn của tổ chức, cá nhân khác và nhà thầu tư vấn liên danh được xác định theo công thức sau đây: $\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^{n} X_i \times Y_i$ Trong đó: Xi: là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của tổ chức, cá nhân với nhà thầu tư vấn thứ i tại thỏa thuận liên danh. Yi: là tỷ lệ phân chia trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh. n: là số thành viên tham gia trong liên danh. d) Đối với nhà đầu tư được tổ chức theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tham dự thầu dự án đầu tư kinh doanh: - Công ty mẹ hoặc công ty con hoặc liên danh công ty mẹ và các công ty con chỉ được tham dự trong một HSDT; - Nhà đầu tư dự thầu với nhà thầu tư vấn thực hiện một trong các công việc tư vấn quy định tại điểm a khoản này không có mối quan hệ công ty mẹ, công ty con kể từ khi phát hành HSMT. đ) Việc xác định tỷ lệ sở hữu vốn giữa các bên căn cứ theo tỷ lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập, các giấy tờ khác có giá trị tương đương. 3.6. Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu theo quyết định của người có thẩm quyền, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 3 Điều 87 của Luật Đấu thầu; 3.7. Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự; 3.8. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất); 3.9. Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất

	động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản); 3.10. Có tên trong danh sách ngắn đối với trường hợp dự án áp dụng hình thức đấu thầu hạn chế.
4. Nội dung HSMT	4.1. HSMT gồm có Phần 1, Phần 2, Phần 3 và các tài liệu sửa đổi, làm rõ HSMT theo quy định tại Mục 5 CDNĐT và Mục 7 CDNĐT (nếu có), trong đó gồm các nội dung sau đây: a) Phần 1. Thủ tục lựa chọn nhà đầu tư - Chương I. Chỉ dẫn nhà đầu tư - Chương II. Bảng dữ liệu đấu thầu - Chương III. Đánh giá HSDT - Chương IV. Biểu mẫu dự thầu b) Phần 2. Yêu cầu thực hiện dự án c) Phần 3. Dự thảo hợp đồng và biểu mẫu hợp đồng 4.2. Thông báo mời thầu do bên mời thầu đăng tải chỉ có tính chất thông báo, không phải là một phần của HSMT. 4.3. Bên mời thầu không chịu trách nhiệm về tính không chính xác, không hoàn chỉnh của HSMT, tài liệu giải thích làm rõ HSMT, biên bản hội nghị tiền đấu thầu (nếu có) hay các tài liệu sửa đổi HSMT không do bên mời thầu cung cấp. 4.4. Nhà đầu tư phải nghiên cứu tất cả thông tin chỉ dẫn, **BDL**, biểu mẫu, yêu cầu về thực hiện dự án và các yêu cầu khác trong HSMT để chuẩn bị HSDT.
5. Làm rõ HSMT, hội nghị tiền đấu thầu	5.1. Trường hợp cần làm rõ HSMT thì nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ đến bên mời thầu trên Hệ thống (đối với đấu thầu trong nước), gửi văn bản đề nghị làm rõ trực tiếp đến bên mời thầu (đối với đấu thầu quốc tế) để xem xét, xử lý. 5.2. Thời hạn tối thiểu để nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ theo quy định tại Mục 5.1 CDNĐT quy định tại **BDL**. 5.3. Việc làm rõ HSMT được bên mời thầu thực hiện theo một trong các hình thức sau đây: a) Đăng tải nội dung làm rõ trên Hệ thống; b) Trường hợp cần thiết, tổ chức hội nghị tiền đấu thầu theo quy định tại **BDL** để trao đổi về những nội dung trong

	HSMT mà nhà đầu tư chưa rõ. Nội dung trao đổi phải được bên mời thầu lập thành biên bản làm rõ HSMT và phải được đăng tải trên Hệ thống. Để tạo điều kiện thuận lợi cho bên mời thầu trả lời yêu cầu làm rõ HSMT, nhà đầu tư nên gửi yêu cầu làm rõ đến bên mời thầu trước ngày tổ chức hội nghị tiền đấu thầu. Biên bản hội nghị tiền đấu thầu cần nêu rõ nội dung các câu hỏi của nhà đầu tư và nội dung câu trả lời của bên mời thầu nhưng không nêu tên nhà đầu tư có câu hỏi. Biên bản hội nghị tiền đấu thầu không phải là văn bản sửa đổi HSMT. Việc không tham gia hội nghị tiền đấu thầu không phải là lý do để loại nhà đầu tư. 5.4. Bên mời thầu làm rõ HSMT khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ trong thời hạn nêu trên. Nội dung làm rõ HSMT phải được đăng tải trên Hệ thống trong thời hạn tối thiểu quy định tại **BDL** trước ngày có thời điểm đóng thầu. 5.5. Nội dung làm rõ HSMT không được trái với nội dung của HSMT đã được đăng tải trên Hệ thống. Trường hợp sau khi làm rõ HSMT dẫn đến phải sửa đổi HSMT thì bên mời thầu tiến hành sửa đổi HSMT theo thủ tục quy định tại Mục 7 CDNĐT. 5.6. Văn bản làm rõ HSMT là một phần của HSMT.
6. Khảo sát hiện trường	6.1. Nhà đầu tư được tiếp cận, khảo sát hiện trường dự án với điều kiện nhà đầu tư cam kết rằng bên mời thầu không phải chịu bất kì trách nhiệm nào đối với nhà đầu tư trong việc khảo sát hiện trường này. Nhà đầu tư sẽ tự chịu trách nhiệm cho những rủi ro của mình như tai nạn, mất mát hoặc thiệt hại tài sản và bất kỳ chi phí nào khác phát sinh từ việc khảo sát hiện trường. Trong trường hợp cần thiết, bên mời thầu sẽ tổ chức, hướng dẫn nhà đầu tư đi khảo sát hiện trường theo quy định tại **BDL**. 6.2. Nhà đầu tư cần thông báo trước cho bên mời thầu về việc đề xuất tổ chức khảo sát hiện trường dự án.

7. Sửa đổi HSMT	7.1. Trường hợp sửa đổi HSMT sau khi phát hành, bên mời thầu phải đăng tải trên Hệ thống quyết định sửa đổi kèm theo những nội dung sửa đổi HSMT, HSMT đã được sửa đổi. Việc sửa đổi HSMT được thực hiện trước thời điểm đóng thầu. Quyết định sửa đổi HSMT là một phần của HSMT. Nhà đầu tư có trách nhiệm thường xuyên truy cập vào Hệ thống để cập nhật các thông tin về HSMT. 7.2. Thời gian đăng tải quyết định sửa đổi HSMT theo quy định tại **BDL**. Trường hợp thời gian đăng tải quyết định sửa đổi HSMT không đáp ứng theo quy định nêu trên thì bên mời thầu thực hiện gia hạn thời điểm đóng thầu tương ứng bảo đảm quy định về thời gian tại Mục này. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 17.2 CDNĐT.
8. Chi phí dự thầu	Nhà đầu tư phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc chuẩn bị và nộp HSDT. Trong mọi trường hợp, bên mời thầu sẽ không phải chịu trách nhiệm về các chi phí liên quan đến việc tham dự thầu của nhà đầu tư.
9. Ngôn ngữ của HSDT	HSDT cũng như tất cả thư từ và tài liệu liên quan đến HSDT trao đổi giữa nhà đầu tư với bên mời thầu được viết bằng ngôn ngữ quy định tại **BDL**.
10. Thành phần của HSDT	10.1. HSDT gồm: a) Đơn dự thầu theo quy định tại Mục 11 CDNĐT; b) Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của người ký đơn dự thầu theo quy định tại Mục 12 CDNĐT; c) Giấy ủy quyền ký đơn dự thầu theo quy định tại Mẫu số 02 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu; d) Thỏa thuận liên danh theo quy định tại Mẫu số 03 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu; đ) Bảo đảm dự thầu theo quy định tại Mục 16 CDNĐT; e) Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư theo quy định tại Mục 12 CDNĐT; g) Đề xuất về kỹ thuật theo quy định tại Mục 13 CDNĐT; h) Đề xuất về tài chính và các bảng biểu được ghi đầy đủ thông tin theo quy định tại Mục 14 CDNĐT. 10.2. Các nội dung khác nêu tại **BDL**.
11. Đơn dự thầu	11.1. Đối với nhà đầu tư độc lập, đơn dự thầu phải được ký tên và đóng dấu (nếu có) bởi đại diện hợp pháp của nhà đầu tư.

	Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư là người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư hoặc người được người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư ủy quyền. Trường hợp đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư ủy quyền cho cấp dưới thì phải gửi kèm theo Giấy ủy quyền theo Mẫu số 02 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu; trường hợp tại điều lệ công ty hoặc tại các tài liệu khác liên quan có phân công trách nhiệm cho cấp dưới thì phải gửi kèm theo các văn bản này (không cần lập Giấy ủy quyền theo Mẫu số 02 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu). Bản gốc giấy ủy quyền (lập theo Mẫu số 02 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu) phải được gửi cho bên mời thầu cùng với đơn dự thầu. 11.2. 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 được phân công thay mặt 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 thành viên liên danh là người đại diện theo pháp luật hoặc người được đại diện theo pháp luật ủy quyền. Trường hợp ủy quyền, thực hiện tương tự nhà đầu tư độc lập theo quy định tại Mục 11.1 CDNĐT.
12. Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư	12.1. Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại **BDL**. 12.2. Tài liệu chứng minh năng lực của nhà đầu tư được kê khai theo các Mẫu số 06 và Mẫu số 07 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu. Trường hợp đồng tiền nêu trong các tài liệu chứng minh năng lực không phải đồng tiền theo quy định tại **BDL** thì khi lập HSDT, nhà đầu tư phải quy đổi về đồng tiền tương ứng theo quy định tại Mục này để làm cơ sở đánh giá HSDT; trường hợp không có tỷ giá trực tiếp giữa các loại đồng tiền này thì nhà đầu tư sử dụng đồng tiền trung gian theo quy định tại **BDL** để làm cơ sở quy đổi và kê khai trong HSDT; 12.3. Các tài liệu khác theo quy định tại **BDL**.
13. Thành phần đề xuất về kỹ thuật	Trong HSDT, nhà đầu tư phải nộp một đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh gồm các nội dung theo quy định tại **BDL** và bất kỳ thông tin nào khác theo quy định tại Chương IV – Biểu mẫu dự thầu.
14. Thành phần đề xuất về tài chính	Trong HSDT, nhà đầu tư phải nộp một đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương gồm các nội dung theo quy định tại **BDL** và bất kỳ

	thông tin nào khác theo quy định tại Chương IV – Biểu mẫu dự thầu.
15. Đồng tiền dự thầu	15.1. Đồng tiền dự thầu theo quy định tại **BDL.** 15.2. Đối với chi phí trong nước liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư phải chào thầu bằng Đồng Việt Nam. 15.3. Đối với chi phí ở nước ngoài liên quan đến việc đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư được chào thầu bằng đồng tiền nước ngoài, Đồng Việt Nam.
16. Bảo đảm dự thầu	16.1. Khi tham dự thầu, nhà đầu tư phải thực hiện biện pháp bảo đảm dự thầu trước thời điểm đóng thầu theo quy định tại **BDL**. 16.2. Trường hợp liên danh thì phải thực hiện biện pháp bảo đảm dự thầu theo một trong hai cách sau: a) Từng thành viên liên danh sẽ thực hiện riêng bảo đảm dự thầu nhưng bảo đảm tổng giá trị không thấp hơn giá trị yêu cầu quy định tại Mục 16.1 CDNĐT; nếu bảo đảm dự thầu của một thành viên liên danh được xác định là không hợp lệ thì HSDT của liên danh đó sẽ không được xem xét, đánh giá tiếp. Trường hợp có thành viên 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 16.5 CDNĐT thì bảo đảm dự thầu của tất cả thành viên trong liên danh sẽ không được hoàn trả; b) Các thành viên liên danh thỏa thuận để một thành viên chịu trách nhiệm thực hiện biện pháp bảo đảm dự thầu cho thành viên liên danh đó và cho thành viên khác trong liên danh. Trong trường hợp này, bảo đảm dự thầu có thể gồm tên của liên danh hoặc tên của thành viên chịu trách nhiệm thực hiện biện pháp bảo đảm dự thầu cho cả liên danh nhưng bảo đảm tổng giá trị không thấp hơn giá trị yêu cầu theo quy định tại Mục 16.1 CDNĐT. Trường hợp có thành viên 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 16.5 CDNĐT thì bảo đảm dự thầu của tất cả thành viên trong liên danh sẽ không được hoàn trả. 16.3. Bảo đảm dự thầu được coi là hợp lệ theo quy định tại điểm đ khoản 1.2 Mục 1 Chương III – Đánh giá hồ sơ dự thầu. 16.4. Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn, bảo đảm dự thầu được hoàn trả hoặc giải tỏa khi hợp đồng có hiệu lực. Nhà đầu tư không được lựa chọn sẽ được hoàn trả hoặc giải tỏa

	bảo đảm dự thầu trong thời hạn tối đa theo quy định tại **BDL**. 16.5. Bảo đảm dự thầu không được hoàn trả trong các trường hợp sau đây: a) Sau thời điểm đóng thầu và trong thời gian có hiệu lực của HSDT, nhà đầu tư rút HSDT hoặc có văn bản từ chối thực hiện một hoặc các công việc đã đề xuất trong HSDT theo yêu cầu của HSMT; b) Nhà đầu tư có hành vi vi phạm tại Điều 16 của Luật Đấu thầu hoặc vi phạm pháp luật về đấu thầu dẫn đến phải hủy thầu; c) Nhà đầu tư không thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Mục 36.1 CDNĐT; d) Nhà đầu tư không tiến hành hoặc từ chối hoàn thiện hợp đồng trong thời hạn 15 ngày đối với đấu thầu trong nước và 30 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày nhận được thông báo trúng thầu của bên mời thầu, trừ trường hợp bất khả kháng; đ) Nhà đầu tư không tiến hành hoặc từ chối ký kết hợp đồng trong thời hạn 15 ngày đối với đấu thầu trong nước và 30 ngày đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày hoàn thiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng.
17. Thời gian có hiệu lực của HSDT	17.1. HSDT phải có hiệu lực không ngắn hơn thời hạn quy định tại **BDL**. HSDT có thời hạn hiệu lực ngắn hơn quy định sẽ không được tiếp tục xem xét, đánh giá. 17.2. Trong trường hợp cần thiết, trước khi hết thời hạn hiệu lực của HSDT, bên mời thầu có thể đề nghị các nhà đầu tư gia hạn hiệu lực của HSDT, đồng thời yêu cầu nhà đầu tư gia hạn tương ứng thời gian có hiệu lực của bảo đảm dự thầu (bằng thời gian có hiệu lực của HSDT sau khi gia hạn cộng thêm 30 ngày). Việc đề nghị gia hạn và chấp thuận hoặc không chấp thuận gia hạn phải được thể hiện bằng văn bản. Nhà đầu tư chấp nhận đề nghị gia hạn không được phép thay đổi bất kỳ nội dung nào của HSDT.
18. Quy cách HSDT và chữ ký trong HSDT	18.1. Nhà đầu tư phải chuẩn bị HSDT gồm: 01 bản gốc HSDT và một số bản chụp HSDT theo số lượng quy định tại **BDL**. Trường hợp có sửa đổi, thay thế HSDT thì nhà đầu tư phải chuẩn bị 01 bản gốc và các bản chụp với số lượng bằng số

	lượng bản chụp HSDT. 18.2. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính thống nhất giữa bản gốc và bản chụp. Trường hợp có sự sai khác giữa bản gốc và bản chụp nhưng không làm thay đổi thứ tự xếp hạng nhà đầu tư thì căn cứ vào bản gốc để đánh giá. Trường hợp có sự sai khác giữa bản gốc và bản chụp dẫn đến kết quả đánh giá trên bản gốc khác kết quả đánh giá trên bản chụp, làm thay đổi thứ tự xếp hạng nhà đầu tư thì HSDT của nhà đầu tư đó bị loại. 18.3. Bản gốc của HSDT phải được đánh máy, đánh số trang theo thứ tự liên tục. Đơn dự thầu, các văn bản bổ sung, làm rõ HSDT (nếu có) và các biểu mẫu khác được lập theo quy định tại Chương IV – Biểu mẫu dự thầu phải được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên và đóng dấu (nếu có). 18.4. Trường hợp là nhà đầu tư liên danh thì các nội dung của HSDT nêu tại Mục 10.1 CDNĐT phải được đại diện hợp pháp của tất cả các thành viên liên danh hoặc của thành viên liên danh được phân công thay mặt liên danh theo phân công trách nhiệm tại văn bản thỏa thuận liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có). 18.5. Những chữ được ghi thêm, ghi chèn vào giữa các dòng, những chữ bị tẩy xóa hoặc viết đè lên sẽ chỉ được coi là hợp lệ nếu có chữ ký ở bên cạnh hoặc tại trang đó của người ký đơn dự thầu.
19. Niêm phong và ghi bên ngoài HSDT	19.1. Bên ngoài túi đựng và trên trang bìa của các hồ sơ tương ứng phải ghi rõ "BẢN GỐC HỒ SƠ DỰ THẦU", "BẢN CHỤP HỒ SƠ DỰ THẦU". Trường hợp nhà đầu tư có sửa đổi, thay thế HSDT thì hồ sơ sửa đổi, thay thế phải được đựng trong các túi riêng biệt; bên ngoài túi đựng và trên trang bìa của các hồ sơ tương ứng phải ghi rõ "HỒ SƠ DỰ THẦU SỬA ĐỔI", "HỒ SƠ DỰ THẦU THAY THẾ"; đồng thời đánh dấu rõ các bản gốc, bản chụp tương ứng. Các túi đựng: HSDT, HSDT sửa đổi, HSDT thay thế, phải được niêm phong. Cách niêm phong theo quy định riêng của nhà đầu tư. 19.2. Trên các túi đựng hồ sơ phải ghi đầy đủ các thông tin: a) Tên và địa chỉ của nhà đầu tư; b) Tên người nhận là tên bên mời thầu theo quy định tại Mục 1.1 CDNĐT; c) Tên dự án theo quy định tại Mục 1.4 CDNĐT;

	d) Ghi dòng chữ cảnh báo: "không được mở trước thời điểm mở HSDT" đối với túi đựng HSDT và túi đựng HSDT sửa đổi, HSDT thay thế (nếu có). 19.3. Trong trường hợp HSDT gồm nhiều tài liệu, nhà đầu tư cần thực hiện việc đóng gói toàn bộ tài liệu sao cho việc tiếp nhận và bảo quản HSDT của bên mời thầu được thuận tiện, bảo đảm sự toàn vẹn của HSDT, tránh thất lạc, mất mát. 19.4. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về hậu quả hoặc sự bất lợi nếu không tuân theo quy định của HSMT này như không niêm phong hoặc làm mất niêm phong HSDT trong quá trình chuyển đến bên mời thầu, không ghi đúng các thông tin trên túi đựng HSDT theo hướng dẫn quy định tại Mục 19.1 và Mục 19.2 CDNĐT. Bên mời thầu sẽ không chịu trách nhiệm về tính bảo mật thông tin của HSDT nếu nhà đầu tư không thực hiện đúng quy định nêu trên.
20. Thời điểm đóng thầu	20.1. Nhà đầu tư nộp trực tiếp hoặc gửi HSDT đến địa chỉ của bên mời thầu theo quy định tại Mục 1.1 CDNĐT nhưng phải bảo đảm bên mời thầu nhận được trước thời điểm đóng thầu quy định tại **BDL**. Bên mời thầu tiếp nhận HSDT của tất cả nhà đầu tư nộp HSDT trước thời điểm đóng thầu và quản lý hồ sơ mật cho đến khi công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Trong mọi trường hợp không được tiết lộ thông tin trong HSDT của nhà đầu tư này cho nhà đầu tư khác, trừ thông tin được công khai khi mở thầu. Đối với dự án áp dụng đấu thầu quốc tế, trường hợp chưa mua HSMT thì nhà đầu tư phải trả cho bên mời thầu khoản tiền bằng giá bán HSMT nêu tại **BDL** trước khi HSDT được tiếp nhận. 20.2. Bên mời thầu có thể gia hạn thời điểm đóng thầu trong trường hợp sửa đổi HSMT theo quy định tại Mục 7.2 CDNĐT. Khi gia hạn thời điểm đóng thầu, mọi trách nhiệm của bên mời thầu và nhà đầu tư theo thời điểm đóng thầu trước đó sẽ được thay đổi theo thời điểm đóng thầu mới. 20.3. Khi gia hạn thời điểm đóng thầu, bên mời thầu đăng tải thông báo gia hạn kèm theo quyết định phê duyệt gia hạn trên Hệ thống. Thông báo gia hạn nêu rõ lý do gia hạn, thời điểm đóng thầu mới. Trong thời gian gia hạn thời điểm đóng thầu, nhà đầu tư đã nộp HSDT có thể nhận lại để sửa đổi, bổ sung. Trường hợp nhà đầu tư chưa nhận lại hoặc không nhận lại HSDT thì bên mời thầu quản lý HSDT đó theo chế độ quản lý hồ sơ "mật".
21. HSDT nộp muộn	HSDT hoặc các tài liệu được nhà đầu tư gửi bên mời thầu

	sau thời điểm đóng thầu là không hợp lệ, không được mở và bị loại, trừ tài liệu làm rõ HSDT theo yêu cầu của bên mời thầu hoặc tài liệu làm rõ, bổ sung nhằm chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư. HSDT hoặc các tài liệu được nhà đầu tư gửi bên mời thầu sau thời điểm đóng thầu được trả lại nguyên trạng cho nhà đầu tư.
22. Sửa đổi, thay thế, rút HSDT	22.1. Sau khi nộp HSDT, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế, rút HSDT bằng cách gửi văn bản đề nghị do đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu (nếu có) đến bên mời thầu. Nhà đầu tư phải gửi kèm theo các tài liệu theo quy định tại Mục 12 CDNĐT chứng minh tư cách hợp lệ của người ký văn bản đề nghị sửa đổi, thay thế hoặc rút HSDT. 22.2. Hồ sơ sửa đổi hoặc thay thế HSDT phải được gửi kèm với văn bản đề nghị sửa đổi, thay thế và phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Được nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho bên mời thầu theo quy định tại Mục 18 và Mục 19 CDNĐT; b) Được bên mời thầu tiếp nhận trước thời điểm đóng thầu theo quy định tại Mục 20 CDNĐT. 22.3. Văn bản đề nghị rút HSDT phải bảo đảm được bên mời thầu tiếp nhận trước thời điểm đóng thầu theo quy định tại Mục 20 CDNĐT. HSDT mà nhà đầu tư yêu cầu rút sẽ được trả lại cho nhà đầu tư.
23. Bảo mật	23.1. Bên mời thầu tiếp nhận và quản lý các HSDT đã nộp theo chế độ quản lý hồ sơ mật cho đến khi công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Thông tin liên quan đến việc đánh giá HSDT phải được giữ bí mật và không được phép tiết lộ cho các nhà đầu tư hay bất kỳ người nào không có liên quan chính thức đến quá trình lựa chọn nhà đầu tư cho đến khi công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Trong mọi trường hợp không được tiết lộ thông tin trong HSDT của nhà đầu tư này cho nhà đầu tư khác, trừ thông tin được công khai khi mở HSDT. 23.2. Trừ trường hợp làm rõ HSDT theo quy định tại Mục 24 CDNĐT, nhà đầu tư không được phép tiếp xúc với bên mời thầu về các vấn đề liên quan đến HSDT của mình và các vấn đề khác liên quan đến dự án trong suốt thời gian từ khi mở HSDT cho đến khi công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
24. Làm rõ HSDT	24.1. Sau khi mở thầu, trường hợp HSDT của nhà đầu tư thiếu tài liệu về tư cách hợp lệ, báo cáo tài chính, thì bên

	mời thầu yêu cầu nhà đầu tư làm rõ, bổ sung tài liệu để chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực. Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ HSDT khi bên mời thầu có yêu cầu. Việc làm rõ các nội dung về tư cách hợp lệ, năng lực phải bảo đảm nguyên tắc không làm thay đổi bản chất về tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư tham dự thầu. Trong văn bản yêu cầu làm rõ phải quy định thời hạn làm rõ của nhà đầu tư (thời hạn này phải phù hợp với tiến độ thực hiện dự án, bảo đảm nhà đầu tư có đủ thời gian chuẩn bị các tài liệu làm rõ HSDT). Đối với các nội dung làm rõ ảnh hưởng trực tiếp đến việc đánh giá tư cách hợp lệ, năng lực và yêu cầu về kỹ thuật, tài chính nếu quá thời hạn làm rõ mà nhà đầu tư không có văn bản làm rõ hoặc có văn bản làm rõ nhưng không đáp ứng được yêu cầu làm rõ của bên mời thầu thì bên mời thầu sẽ đánh giá HSDT của nhà đầu tư theo HSDT nộp trước thời điểm đóng thầu. Trong thời hạn theo quy định tại **BDL**, bên mời thầu có trách nhiệm tiếp nhận những tài liệu làm rõ, bổ sung của nhà đầu tư để xem xét, đánh giá. Bên mời thầu phải thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư về việc đã nhận được các tài liệu bổ sung, làm rõ của nhà đầu tư bằng một trong những cách sau: gửi trực tiếp, theo đường bưu điện, fax hoặc e-mail. Các tài liệu này được coi là một phần của HSDT. 24.2. Sau khi đóng thầu, trường hợp nhà đầu tư phát hiện HSDT thiếu thông tin, tài liệu về tư cách hợp lệ, năng lực đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng HSDT thì được gửi thông tin, tài liệu để bổ sung, làm rõ. Bên mời thầu có trách nhiệm tiếp nhận những tài liệu làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư để xem xét, đánh giá. Các tài liệu này được coi là một phần của HSDT. 24.3. Việc làm rõ các nội dung đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh, đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương phải bảo đảm không làm thay đổi các đề xuất tương ứng trong HSDT đã nộp. 24.4. Việc làm rõ HSDT chỉ được thực hiện giữa bên mời thầu và nhà đầu tư có HSDT cần phải làm rõ. Nội dung làm rõ HSDT phải thể hiện bằng văn bản và được bên mời thầu bảo quản như một phần của HSDT.
25. Các sai khác, đặt điều kiện và bỏ sót nội dung	25.1. Khi đánh giá HSDT, bên mời thầu, tổ chuyên gia phải kiểm tra các nội dung về kỹ thuật, tài chính của HSDT để xác định HSDT không có những sai khác, đặt điều kiện hay

	bỏ sót các nội dung cơ bản, trong đó: a) "Sai khác" là các khác biệt so với yêu cầu quy định tại HSMT; b) "Đặt điều kiện" là việc đặt ra các điều kiện có tính hạn chế hoặc thể hiện sự không chấp nhận hoàn toàn đối với các yêu cầu quy định tại HSMT; c) "Bỏ sót nội dung" là việc nhà đầu tư không cung cấp được một phần hoặc toàn bộ thông tin hay tài liệu theo yêu cầu quy định tại HSMT. 25.2. Với điều kiện HSDT đáp ứng cơ bản yêu cầu quy định tại HSMT thì bên mời thầu có thể chấp nhận các sai sót mà không phải là những sai khác, đặt điều kiện hay bỏ sót nội dung cơ bản trong HSDT. 25.3. Với điều kiện HSDT đáp ứng cơ bản HSMT, bên mời thầu có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp các thông tin hoặc tài liệu cần thiết trong một thời hạn hợp lý để sửa chữa những điểm chưa phù hợp hoặc sai khác không nghiêm trọng trong HSDT liên quan đến các yêu cầu về tài liệu. Yêu cầu cung cấp các thông tin và các tài liệu để khắc phục các sai sót này không được làm ảnh hưởng đến đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của nhà đầu tư. Trường hợp không đáp ứng yêu cầu của bên mời thầu thì HSDT của nhà đầu tư sẽ bị loại.
26. Xác định tính đáp ứng của HSDT	26.1. HSDT đáp ứng cơ bản là HSDT đáp ứng các yêu cầu cơ bản nêu trong HSMT mà không có các sai khác, đặt điều kiện hoặc bỏ sót nội dung cơ bản. Sai khác, đặt điều kiện hoặc bỏ sót nội dung cơ bản là những điểm trong HSDT mà nếu được chấp thuận hoặc cho nhà đầu tư sửa đổi, bổ sung, thay thế sẽ: a) Gây ảnh hưởng đáng kể đến phạm vi, chất lượng hay hiệu quả thực hiện dự án được quy định trong hợp đồng; gây hạn chế đáng kể và không thống nhất với HSMT về quyền hạn của người có thẩm quyền hoặc nghĩa vụ của nhà đầu tư trong hợp đồng; b) Gây ảnh hưởng không công bằng đến vị thế cạnh tranh của nhà đầu tư khác có HSDT đáp ứng cơ bản yêu cầu nêu trong HSMT. 26.2. Nếu HSDT không đáp ứng cơ bản các yêu cầu nêu trong HSMT thì HSDT đó sẽ bị loại; không được phép sửa đổi các sai khác, đặt điều kiện hoặc bỏ sót nội dung cơ bản trong HSDT đó nhằm làm cho HSDT trở thành đáp ứng cơ bản HSMT.

27. Mở thầu	27.1. Ngoại trừ các trường hợp HSDT nộp muộn theo quy định tại Mục 21 CDNĐT và HSDT mà nhà đầu tư yêu cầu rút theo quy định tại Mục 22.3 CDNĐT, bên mời thầu phải mở công khai và đọc rõ các thông tin theo Mục 27.2 CDNĐT của tất cả HSDT đã nhận được trước thời điểm đóng thầu. Việc mở HSDT phải được tiến hành công khai theo thời gian và địa điểm quy định tại **BDL** trước sự chứng kiến của đại diện các nhà đầu tư tham dự lễ mở HSDT và đại diện của các cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu có). Việc mở HSDT không phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của đại diện nhà đầu tư tham dự thầu. Chỉ có các HSDT được mở và đọc trong lễ mở thầu mới được tiếp tục xem xét và đánh giá. 27.2. Bên mời thầu kiểm tra niêm phong, mở từng HSDT theo thứ tự chữ cái tên của nhà đầu tư và đọc rõ các thông tin sau: a) Tên nhà đầu tư; b) Số lượng bản gốc, bản chụp HSDT, HSDT sửa đổi (nếu có) hoặc HSDT thay thế (nếu có); c) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu; d) Đề xuất tăng hoặc giảm của giá trị quy định tại điểm c Mục này (nếu có); đ) Thời gian có hiệu lực của HSDT; e) Giá trị, hiệu lực của bảo đảm dự thầu; g) Các thông tin liên quan khác (nếu có). 27.3. Biên bản mở thầu gồm các thông tin quy định tại Mục 27.2 CDNĐT, phải được ký xác nhận bởi đại diện của bên mời thầu và các nhà đầu tư tham dự thầu. Việc thiếu chữ ký của nhà đầu tư trong biên bản sẽ không làm cho biên bản mất ý nghĩa và mất hiệu lực. Biên bản mở thầu được gửi cho các nhà đầu tư tham dự thầu. 27.4. Đại diện của bên mời thầu ký xác nhận vào bản gốc đơn dự thầu, giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư (nếu có); thỏa thuận liên danh (nếu có); bảo đảm dự thầu; các nội dung về phương án đầu tư kinh doanh và đề xuất về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của từng HSDT. Bên mời thầu không được loại bỏ bất kỳ HSDT nào khi mở thầu, trừ HSDT nộp muộn theo quy định tại Mục 21 CDNĐT và HSDT mà nhà đầu tư yêu cầu rút theo quy định

	tại Mục 22.3 CDNĐT. Bên mời thầu chỉ mở các HSDT đã nhận được trước thời điểm đóng thầu theo yêu cầu của HSMT. 27.5. Đối với trường hợp rút HSDT Bên mời thầu sẽ mở và đọc rõ các thông tin trong văn bản đề nghị rút HSDT. HSDT của nhà đầu tư có đề nghị rút HSDT sẽ trả lại cho nhà đầu tư. Bên mời thầu sẽ không chấp nhận cho nhà đầu tư rút HSDT và vẫn mở HSDT tương ứng nếu văn bản đề nghị rút HSDT không kèm theo tài liệu chứng minh người ký văn bản đó là đại diện hợp pháp của nhà đầu tư và phải được công khai trong lễ mở thầu. 27.6. Đối với trường hợp sửa đổi HSDT Bên mời thầu sẽ tiến hành mở túi đựng và đọc rõ thông tin tại văn bản đề nghị sửa đổi HSDT, HSDT sửa đổi trước khi mở túi đựng và đọc rõ thông tin trong HSDT ban đầu của nhà đầu tư. Bên mời thầu sẽ không chấp nhận cho nhà đầu tư sửa đổi HSDT nếu văn bản đề nghị sửa đổi HSDT không kèm theo tài liệu chứng minh người ký văn bản đó là đại diện hợp pháp của nhà đầu tư. 27.7. Đối với trường hợp thay thế HSDT Bên mời thầu sẽ tiến hành mở túi đựng và đọc rõ thông tin tại văn bản đề nghị thay thế HSDT, HSDT thay thế. HSDT ban đầu sẽ được trả lại cho nhà đầu tư. Bên mời thầu sẽ không chấp nhận cho nhà đầu tư thay thế HSDT nếu văn bản đề nghị thay thế HSDT không kèm theo tài liệu chứng minh người ký văn bản đó là đại diện hợp pháp của nhà đầu tư.
28. Đánh giá HSDT	28.1. Đánh giá HSDT theo phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá quy định tại **BDL** và Chương III - Đánh giá hồ sơ dự thầu. 28.2. Nhà đầu tư phải đáp ứng điểm tối thiểu sau đây để được đánh giá, xếp hạng: a) Điểm tổng hợp tối thiểu không được thấp hơn 70% tổng số điểm; b) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết không thấp hơn 60% điểm tối đa của tiêu chuẩn đó; c) Điểm tối thiểu của từng tiêu chí không thấp hơn 50% điểm tối đa của tiêu chí đó. Nhà đầu tư đáp ứng điểm tối thiểu của từng tiêu chuẩn và có điểm tổng hợp cao nhất được xếp hạng thứ nhất.

29. Sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch	29.1. Sửa lỗi là việc sửa lại những sai sót trong HSDT gồm lỗi số học, lỗi nhầm đơn vị; khác biệt giữa những nội dung thuộc đề xuất về kỹ thuật và nội dung thuộc đề xuất về tài chính – thương mại và các lỗi khác. Việc sửa lỗi được thực hiện theo quy định tại **BDL**. 29.2. Hiệu chỉnh sai lệch là việc điều chỉnh những nội dung thiếu hoặc thừa không nghiêm trọng trong HSDT so với yêu cầu của HSMT. Các nội dung hiệu chỉnh sai lệch thực hiện theo quy định tại **BDL** trên cơ sở bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế. Các nội dung được hiệu chỉnh phải bảo đảm nguyên tắc không phải là các sai khác, đặt điều kiện hoặc bỏ sót nội dung cơ bản theo quy định tại Mục 26.2 CDNĐT. Việc hiệu chỉnh sai lệch được thực hiện chỉ hoàn toàn nhằm mục đích so sánh các HSDT. 29.3. Sau khi phát hiện lỗi, sai lệch, bên mời thầu phải thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư biết về lỗi, sai lệch, việc sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch và thời hạn kể từ ngày nhận được thông báo để nhà đầu tư có ý kiến về nội dung đó. Trong thời hạn kể từ ngày nhận được thông báo của bên mời thầu, nhà đầu tư phải có ý kiến bằng văn bản gửi bên mời thầu về các nội dung sau đây: a) Chấp thuận hay không chấp thuận kết quả sửa lỗi. Trường hợp nhà đầu tư không chấp thuận kết quả sửa lỗi thì HSDT của nhà đầu tư đó sẽ bị loại; b) Nêu ý kiến của mình về kết quả hiệu chỉnh sai lệch. Trường hợp nhà đầu tư không chấp thuận kết quả hiệu chỉnh sai lệch thì phải nêu rõ lý do để bên mời thầu xem xét, quyết định.
30. Ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư	30.1. Đối tượng được hưởng ưu đãi và mức ưu đãi: a) Nhà đầu tư có giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với dự án thuộc nhóm có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường được hưởng mức ưu đãi 5% khi đánh giá HSDT; b) Nhà đầu tư cam kết chuyển giao công nghệ, thực hiện hoạt động công nghệ cao đối với các công nghệ cao, sản phẩm công nghệ cao thuộc Danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và Danh mục sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển do Thủ tướng Chính phủ ban hành theo quy định của pháp luật về công nghệ cao hoặc thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy

	định của pháp luật về chuyển giao công nghệ được hưởng mức ưu đãi 2% khi đánh giá HSDT; c) Nhà đầu tư là doanh nghiệp khoa học và công nghệ; doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo được cơ quan có thẩm quyền công nhận; trung tâm đổi mới sáng tạo; tổ chức, doanh nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận là doanh nghiệp công nghệ cao, cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao được hưởng mức ưu đãi 5% khi đánh giá HSDT; d) Nhà đầu tư nước ngoài có cam kết chuyển giao công nghệ cho nhà đầu tư, đối tác trong nước được hưởng mức ưu đãi 2% khi đánh giá HSDT. 30.2. Khi tham dự thầu, nhà đầu tư phải nộp các tài liệu chứng minh theo quy định tại **BDL** về giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất, quyền sử dụng hợp pháp công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, chuyển giao công nghệ, bảo vệ môi trường, pháp luật khác có liên quan để được hưởng ưu đãi. 30.3. Cách tính ưu đãi: Điểm tổng hợp của đối tượng được hưởng ưu đãi được tính theo công thức sau: $T'_{TH} = T_{TH} + T_{TH} \times M_{UĐ}$ Trong đó: T'_{TH}: là điểm tổng hợp của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đã bao gồm mức ưu đãi để so sánh, xếp hạng; T_{TH}: là điểm tổng hợp của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi khi chưa bao gồm mức ưu đãi. $M_{UĐ}$: là mức ưu đãi nhà đầu tư được hưởng theo quy định tại Mục 30.1 CDNĐT. 30.4. Nhà đầu tư thuộc đối tượng ưu đãi quy định Mục 30.1 CDNĐT được lựa chọn ký kết hợp đồng phải thực hiện theo đúng cam kết trong HSDT, hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh.
31. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu	Nhà đầu tư được xem xét, đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: 31.1. Có HSDT hợp lệ;

	31.2. Đáp ứng yêu cầu về năng lực; 31.3. Đáp ứng yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh; 31.4. Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả sử dụng đất (đối với trường hợp dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất); 31.5. Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương (đối với trường hợp dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương); 31.6. Có điểm tổng hợp về năng lực, phương án đầu tư kinh doanh và hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương cao nhất.
32. Hủy thầu	32.1. Bên mời thầu sẽ thông báo hủy thầu trong trường hợp sau đây: a) Tất cả HSDT không đáp ứng được các yêu cầu của HSMT; b) Thay đổi mục tiêu, quy mô, địa điểm, vốn đầu tư, thời hạn thực hiện dự án đầu tư kinh doanh vì lý do bất khả kháng, làm thay đổi tiêu chuẩn đánh giá trong HSMT đã phát hành; c) HSMT có một hoặc một số nội dung không tuân thủ quy định của Luật Đấu thầu, quy định khác của pháp luật có liên quan dẫn đến sai lệch kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư được lựa chọn không còn đáp ứng yêu cầu để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh; d) Tổ chức, cá nhân khác ngoài nhà đầu tư trúng thầu thực hiện hành vi bị cấm quy định tại Điều 16 của Luật Đấu thầu dẫn đến sai lệch kết quả lựa chọn nhà đầu tư. 32.2. Tổ chức, cá nhân vi phạm quy định pháp luật dẫn đến hủy thầu theo quy định tại điểm c và d Mục 32.1 CDNĐT phải đền bù chi phí cho các bên liên quan. 32.3. Hủy thầu được thực hiện trong thời gian từ ngày phát hành HSMT đến trước ngày ký kết hợp đồng.
33. Công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư	33.1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 và khoản 4 Điều 8 của Luật Đấu thầu; đồng thời, gửi văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư đến các nhà đầu tư tham dự thầu. Nội dung thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao

	gồm: a) Tên dự án; b) Tên nhà đầu tư trúng thầu; tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập (nếu có); c) Thông tin về giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương; d) Danh sách nhà đầu tư không được lựa chọn và lý do không được lựa chọn của từng nhà đầu tư; đ) Kế hoạch đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn; e) Các nội dung khác (nếu có). 33.2. Trường hợp hủy thầu theo quy định tại Mục 32.1 CDNĐT, trong văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư phải nêu rõ lý do hủy thầu và trách nhiệm của các bên liên quan khi hủy thầu. 33.3. Cùng với văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu gửi thông báo chấp thuận HSDT và trao hợp đồng, gồm cả yêu cầu về biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng, thời gian đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, ký kết hợp đồng theo quy định tại các Mục 34, 35 và 36 CDNĐT cho nhà đầu tư trúng thầu. Thông báo chấp thuận HSDT và trao hợp đồng là một phần của hồ sơ hợp đồng. Trường hợp nhà đầu tư trúng thầu không đến đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, ký kết hợp đồng hoặc không nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo thời hạn nêu trong thông báo chấp thuận HSDT thì nhà đầu tư sẽ bị loại và không được nhận lại bảo đảm dự thầu theo quy định tại các điểm c, d và đ Mục 16.5 CDNĐT.
34. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng	34.1. Căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư xếp thứ nhất được mời đàm phán, hoàn thiện hợp đồng theo thông báo chấp thuận HSDT và trao hợp đồng quy định tại Mục 33.3 CDNĐT. 34.2. Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng được thực hiện trên cơ sở: a) Báo cáo đánh giá HSDT; b) HSDT và các tài liệu làm rõ, sửa đổi HSDT (nếu có) của nhà đầu tư; c) HSMT và các tài liệu sửa đổi, bổ sung HSMT (nếu có); d) Tài liệu khác có liên quan.

	34.3. Nguyên tắc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng: a) Không tiến hành đàm phán, hoàn thiện hợp đồng đối với các nội dung mà nhà đầu tư đã chào thầu theo đúng yêu cầu của HSMT; b) Không được làm thay đổi nội dung cơ bản của HSDT. 34.4. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng: a) Đàm phán, hoàn thiện về những nội dung được đề xuất trong HSDT nhưng chưa đủ chi tiết, chưa rõ hoặc còn khác nhau; nội dung chưa phù hợp, thống nhất giữa HSMT và HSDT có thể dẫn đến tranh chấp hoặc ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng; b) Đàm phán về các vấn đề phát sinh trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư (nếu có) nhằm hoàn thiện các nội dung chi tiết của hợp đồng; c) Đàm phán về các nội dung khác liên quan đến dự án để có cơ sở xác lập các quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong hợp đồng; d) Các nội dung cần thiết khác. 34.5. Nhà đầu tư không được thay đổi, rút hoặc từ chối thực hiện các nội dung cơ bản đề xuất trong HSDT đã được bên mời thầu đánh giá đáp ứng yêu cầu của HSMT, trừ trường hợp các thay đổi do nhà đầu tư đề xuất mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án. 34.6. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không thành công, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy kết quả lựa chọn nhà đầu tư và mời nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với các nhà đầu tư tiếp theo thành công, bên mời thầu trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với các nhà đầu tư tiếp theo không thành công, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy thầu theo quy định tại điểm a Mục 32.1 CDNĐT.
35. Ký kết hợp đồng và nguyên tắc thực hiện hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh	35.1. Việc ký kết hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: a) Tại thời điểm ký kết, HSDT của nhà đầu tư được lựa chọn còn hiệu lực; b) Tại thời điểm ký kết, nhà đầu tư được lựa chọn phải bảo đảm đáp ứng năng lực kỹ thuật, tài chính để thực hiện dự án

	đầu tư kinh doanh theo yêu cầu của HSMT. 35.2. Hợp đồng được ký kết giữa các bên phải phù hợp với nội dung trong HSMT, HSDT, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và biên bản đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. 35.3. Cơ quan có thẩm quyền hoặc bên mời thầu (trong trường hợp được ủy quyền) ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn. Đối với nhà đầu tư liên danh, tất cả các thành viên liên danh phải trực tiếp ký, đóng dấu (nếu có) vào văn bản hợp đồng. 35.4. Việc thực hiện hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 69 của Luật Đấu thầu.
36. Bảo đảm thực hiện hợp đồng	36.1. Nhà đầu tư phải thực hiện một trong các biện pháp theo quy định tại **BDL** để bảo đảm trách nhiệm thực hiện hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh trước hoặc cùng thời điểm hợp đồng có hiệu lực. 36.2. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại **BDL**. 36.3. Nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây: a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng đã có hiệu lực; b) Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng; c) Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của nhà đầu tư nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng.
37. Giải quyết kiến nghị trong lựa chọn nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư	Khi thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng, nhà đầu tư có quyền gửi đơn kiến nghị về các vấn đề trước khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư và kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư đến bên mời thầu, người có thẩm quyền, Hội đồng giải quyết kiến nghị theo địa chỉ quy định tại **BDL**. Việc giải quyết kiến nghị trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 89 Luật Đấu thầu và các Mục sau đây: 37.1. Điều kiện xem xét, giải quyết kiến nghị a) Đối với kiến nghị về các vấn đề trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư, để được xem xét, giải quyết thì đơn kiến nghị phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: - Đối với kiến nghị về nội dung HSMT, đơn kiến nghị là đơn của các cơ quan, tổ chức quan tâm đến dự án; đối với các nội dung khác về quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đơn kiến nghị phải là của nhà đầu tư tham dự thầu;

	- Đơn kiến nghị phải có chữ ký, đóng dấu (nếu có) được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức gửi đơn hoặc được ký số thông qua tài khoản, gửi lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; - Nhà đầu tư phải gửi đơn kiến nghị đến bên mời thầu, người có thẩm quyền trong thời hạn quy định điểm a Mục 37.2 CDNĐT. b) Đối với kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư, để được xem xét, giải quyết kiến nghị, nhà đầu tư phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: - Đơn kiến nghị phải là của nhà đầu tư tham dự thầu; - Đơn kiến nghị phải có chữ ký, đóng dấu (nếu có) của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư tham dự thầu hoặc được ký số thông qua tài khoản, gửi lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; - Nội dung kiến nghị chưa được nhà đầu tư khởi kiện, khiếu nại, tố cáo; - Nội dung kiến nghị liên quan đến kết quả đánh giá HSDT; - Chi phí giải quyết kiến nghị được nhà đầu tư có kiến nghị nộp cho bộ phận thường trực giúp việc cho Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị (sau đây gọi là bộ phận thường trực). Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư, bộ phận thường trực có trách nhiệm gửi thông báo cho nhà đầu tư về mức chi phí giải quyết kiến nghị, cách thức nộp chi phí giải quyết kiến nghị. Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp chi phí giải quyết kiến nghị trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bộ phận thường trực. Trường hợp nhà đầu tư không nộp chi phí giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư được coi là không đáp ứng điều kiện để xem xét, giải quyết kiến nghị; - Nhà đầu tư phải gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền, bộ phận thường trực trong thời hạn quy định tại điểm b Mục 37.2 CDNĐT. c) Trường hợp kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức không đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm b Mục này, người có trách nhiệm giải quyết kiến nghị thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức về việc không xem xét, giải quyết kiến nghị. 37.2. Quy trình giải quyết kiến nghị

	a) Việc giải quyết kiến nghị về các vấn đề trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy trình sau đây: - Nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức gửi đơn kiến nghị về HSMT đến bên mời thầu trước thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị các nội dung khác về quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đến bên mời thầu trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư. - Bên mời thầu phải có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức. - Trường hợp nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức không đồng ý với kết quả giải quyết kiến nghị hoặc quá thời hạn quy định tại điểm b Mục này bên mời thầu không có văn bản giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn trả lời hoặc ngày nhận được đơn giải quyết kiến nghị của bên mời thầu; - Người có thẩm quyền có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức. b) Việc giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy trình sau đây: - Nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị đến bên mời thầu trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết quả lựa chọn nhà đầu tư được đăng tải lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; - Bên mời thầu có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư; - Trường hợp nhà đầu tư không đồng ý với kết quả giải quyết kiến nghị hoặc quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này bên mời thầu không có văn bản giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư có quyền gửi văn bản kiến nghị đến bộ phận thường trực của Hội đồng giải quyết kiến nghị theo quy định tại điểm a Mục 37.3 CDNĐT trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn giải quyết kiến nghị hoặc ngày nhận được đơn giải quyết kiến nghị của nhà đầu tư. - Hội đồng giải quyết kiến nghị xem xét đơn của nhà đầu tư trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày Hội đồng giải quyết kiến nghị được thành lập, báo cáo người có thẩm quyền xem xét,

	quyết định. - Người có thẩm quyền có văn bản giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của Hội đồng giải quyết kiến nghị. - Trường hợp cần thiết, Hội đồng giải quyết kiến nghị báo cáo người có thẩm quyền xem xét tạm dừng việc ký kết, thực hiện hợp đồng. Trường hợp chấp thuận đề xuất của Hội đồng giải quyết kiến nghị, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của Hội đồng, người có thẩm quyền có văn bản thông báo cho bên mời thầu tạm dừng việc ký kết, thực hiện hợp đồng, trong đó xác định rõ thời gian tạm dừng. c) Văn bản giải quyết kiến nghị được gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức có đơn kiến nghị trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày bên mời thầu, người có thẩm quyền. Văn bản giải quyết kiến nghị phải có kết luận về nội dung mà nhà đầu tư kiến nghị, trong đó: - Trường hợp kiến nghị được kết luận là đúng thì trong văn bản giải quyết kiến nghị phải nêu rõ biện pháp, cách thức và thời gian để khắc phục hậu quả (nếu có); - Trường hợp kiến nghị của nhà đầu tư được kết luận là không đúng thì văn bản trả lời phải giải thích rõ lý do. d) Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết kiến nghị của bên mời thầu, người có thẩm quyền, Hội đồng giải quyết kiến nghị, nhà đầu tư có quyền khởi kiện ra Tòa án. đ) Nhà đầu tư được quyền rút đơn kiến nghị trong quá trình giải quyết kiến nghị. Văn bản đề nghị rút đơn kiến nghị phải được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư hoặc người ký đơn dự thầu ký tên, đóng dấu (nếu có). 37.3. Thành phần, trách nhiệm và hoạt động của Hội đồng giải quyết kiến nghị a) Hội đồng giải quyết kiến nghị và bộ phận thường trực được quy định như sau: - Hội đồng giải quyết kiến nghị do Bộ trưởng Bộ Tài chính thành lập có trách nhiệm giải quyết kiến nghị trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ yêu cầu; - Hội đồng giải quyết kiến nghị do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Trưởng ban quản lý khu kinh tế thành lập để giải quyết kiến nghị đối với dự án do bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế làm cơ quan có thẩm quyền. Cơ

	quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý về hoạt động đấu thầu của bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế là bộ phận thường trực của Hội đồng; - Hội đồng giải quyết kiến nghị do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để giải quyết kiến nghị đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm cơ quan có thẩm quyền; Sở Tài chính là bộ phận thường trực của Hội đồng. Bộ phận thường trực thực hiện các nhiệm vụ về hành chính do Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định; tiếp nhận và quản lý chi phí do nhà thầu có kiến nghị nộp. b) Thành phần Hội đồng giải quyết kiến nghị - Hội đồng giải quyết kiến nghị gồm Chủ tịch, Phó Chủ tịch (nếu cần thiết), bộ phận thường trực, đại diện của cơ quan có liên quan và đại diện của hiệp hội nghề nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học (nếu có); - Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị lần lượt trong các trường hợp quy định tại điểm a Mục 37.3 CDNĐT là: đại diện của Bộ Tài chính; đại diện của cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý về hoạt động đấu thầu thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế; đại diện của Sở Tài chính; - Thành viên Hội đồng giải quyết kiến nghị không được là người có quan hệ gia đình theo quy định của Luật Doanh nghiệp với người ký đơn kiến nghị, cá nhân thuộc tổ chuyên gia, tổ thẩm định và người ký quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư. c) Hoạt động của Hội đồng giải quyết kiến nghị được quy định như sau: - Hội đồng giải quyết kiến nghị được thành lập trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày bộ phận thường trực nhận được đơn kiến nghị do nhà đầu tư nộp theo quy định tại điểm b Mục 37.1 CDNĐT; - Hội đồng giải quyết kiến nghị hoạt động theo từng vụ việc, làm việc theo nguyên tắc tập thể theo chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng và quyết định theo đa số. Thành viên được quyền bảo lưu ý kiến và chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến của mình; - Hội đồng giải quyết kiến nghị có quyền yêu cầu nhà đầu tư, bên mời thầu và các cá nhân, cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan cung cấp thông tin của dự án và các thông tin liên quan khác để thực hiện nhiệm vụ;

	- Hội đồng giải quyết kiến nghị tự giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ.
38. Xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	38.1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật về đấu thầu thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 38.2. Ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Mục 38.1 CDNĐT, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm, tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 16 của Luật Đấu thầu còn bị cấm tham gia hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư từ 06 tháng đến 05 năm. Thời gian cấm tham gia hoạt động đấu thầu đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm, bao gồm cả cá nhân thuộc cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định: a) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 03 năm đến 05 năm đối với một trong các hành vi vi phạm các khoản 1, 2, 4 và điểm a khoản 3 Điều 16 của Luật Đấu thầu; b) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 01 năm đến 03 năm đối với một trong các hành vi vi phạm điểm c khoản 3; khoản 5 Điều 16 của Luật Đấu thầu; c) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 06 tháng đến 01 năm đối với một trong các hành vi vi phạm các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 6 và khoản 7 Điều 16 của Luật Đấu thầu. 38.3. Đối với nhà đầu tư liên danh, việc cấm tham gia hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Mục 38.2 được thực hiện như sau: a) Chỉ cấm tham gia hoạt động đối với thành viên liên danh có hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các điểm c khoản 3, khoản 4, các điểm b, c, d, đ khoản 5, các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 6, khoản 7 Điều 16 của Luật Đấu thầu; b) Cấm tham gia với tất cả thành viên liên danh khi một hoặc một số thành viên có hành vi vi phạm không thuộc trường hợp quy định tại điểm a Mục này. 38.4. Thời hiệu áp dụng biện pháp cấm tham gia hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại Mục 38.2 CDNĐT là 10 năm tính từ ngày xảy ra hành vi vi phạm. 38.5. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu trong phạm vi quản lý của bộ, ngành, địa phương trong thời

	hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được một trong các tài liệu sau: a) Văn bản đề nghị của bên mời thầu kèm theo các tài liệu chứng minh hành vi vi phạm; b) Kiến nghị tại kết luận thanh tra của cơ quan thanh tra, kết luận kiểm tra của đoàn kiểm tra; c) Kết quả giải quyết kiến nghị của Hội đồng giải quyết kiến nghị; d) Các văn bản khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong đó xác định hành vi vi phạm. 38.6. Quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu bao gồm các nội dung: a) Tên tổ chức, cá nhân vi phạm; b) Nội dung vi phạm, căn cứ pháp lý để xử lý vi phạm và thời gian cấm tương ứng với từng hành vi vi phạm; tổng thời gian cấm (trường hợp vi phạm từ 02 hành vi trở lên); phạm vi cấm; c) Hiệu lực thi hành quyết định.
39. Giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	39.1. Việc giám sát hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 86 của Luật Đấu thầu được thực hiện lồng ghép với hoạt động giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư, cơ quan đăng ký về đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. 39.2. Thẩm quyền giám sát hoạt động đấu thầu thực hiện theo quy định tại **BDL**. 39.3. Nội dung giám sát lựa chọn nhà đầu tư: a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); lập, phê duyệt, công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); b) Lập, thẩm định và phê duyệt HSMT; c) Đánh giá HSDT; d) Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đ) Kết quả đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng. 39.4. Trách nhiệm của cá nhân hoặc đơn vị thực hiện giám sát hoạt động đấu thầu: a) Trung thực, khách quan; không gây phiền hà cho bên mời

	thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định trong quá trình giám sát; b) Yêu cầu bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan phục vụ quá trình giám sát; c) Tiếp nhận thông tin phản ánh của nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan đến quá trình lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang thực hiện giám sát; d) Bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật; đ) Chịu trách nhiệm về kết quả giám sát của mình; e) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan. 39.5. Hết thời hạn hợp đồng, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.
40. Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư trúng thầu	40.1. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. 40.2. Nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp quá thời hạn kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn, nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 75 của Luật Đấu thầu. Trong trường hợp này, việc hoàn trả kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. 40.3. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án khi đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư; pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản); pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật khác có liên quan; b) Điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật Đấu thầu. 40.4. Việc chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của các

	thành viên, cổ đông trong tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập trước khi dự án được khai thác, vận hành thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Được người có thẩm quyền chấp thuận; b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; phải kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư chuyển nhượng đã cam kết tại HSDT và hợp đồng dự án; c) Kể từ khi dự án khai thác, vận hành, việc chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế mà không phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm b Mục này. 40.5. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế theo quy định tại Mục 40.3 và Mục 40.4 CDNĐT phải được quy định tại hợp đồng. Căn cứ quy định tại hợp đồng, người có thẩm quyền xem xét, chấp thuận đề nghị chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế. Trường hợp chấp thuận đề nghị chuyển nhượng, người có thẩm quyền giao bên mời thầu rà soát, sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng. 40.6. Trường hợp việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp quy định tại Mục 40.3 hoặc 40.4 CDNĐT dẫn đến điều chỉnh dự án đầu tư thì sau khi được người có thẩm quyền chấp thuận theo quy định tại Mục 40.5 CDNĐT, nhà đầu tư chuyển nhượng hoặc tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án. 40.7. Trường hợp việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp theo quy định tại Mục 40.3 hoặc 40.4 CDNĐT làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. 40.8. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư

	trúng thầu thành lập có quyền góp vốn, tăng vốn điều lệ để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh khác (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ đã cam kết tại HSDT và hợp đồng dự án. 40.9. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, trường hợp có yêu cầu phải điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 76 của Luật Đấu thầu (trừ trường hợp quy định tại Mục 40.3 hoặc 40.4 CDNĐT) hoặc điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến thay đổi nội dung hợp đồng dự án, người có thẩm quyền giao bên mời thầu phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư tại địa phương hướng dẫn nhà đầu tư, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đồng thời giao bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư cập nhật, cam kết bảo đảm đáp ứng năng lực kỹ thuật, tài chính để thực hiện dự án, rà soát nội dung hợp đồng để sửa đổi, bổ sung sau khi dự án đầu tư được điều chỉnh.

CHƯƠNG II. BẢNG DỮ LIỆU ĐẤU THẦU

CDNĐT 1.1	Tên và địa chỉ của bên mời thầu: a) Tên bên mời thầu: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên. b) Đại diện: Ông Trần Quang Triển - Giám đốc Sở. - Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lưu Văn Dương - Phó Giám đốc. c) Tên đường, phố: Đường Quảng Trường. d) Thành phố: Phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. đ) Số điện thoại: 0221 3865 538 e) Số fax: 0221 3865 538 g) Địa chỉ e-mail: soxd@hungyen.gov.vn
CDNĐT 1.2	Tổng vốn đầu tư dự án khoảng: **2.684.102.230.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm tám mươi bốn tỷ một trăm linh hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng)*
CDNĐT 1.3	Yêu cầu về vốn chủ sở hữu và vốn vay mà nhà đầu tư phải huy động: a) Vốn chủ sở hữu tối thiểu mà nhà đầu tư phải thu xếp: **402.615.334.500 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm linh hai tỷ sáu trăm mười lăm triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm đồng).* b) Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng thu xếp tối thiểu: **2.684.102.230.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm tám mươi bốn tỷ một trăm linh hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).*
CDNĐT 1.4	Thông tin cơ bản của dự án gồm: a) Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án: *- Tên dự án:* Khu đô thị mới Thượng Hồng *- Mục tiêu đầu tư:* Xây dựng khu đô thị có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm cụ thể hoá Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính – Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/04/2025 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024; xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực. *- Quy mô đầu tư:*

a. Quy mô sử dụng đất của dự án khoảng: 234.859,00 m².

b. Quy mô dân số khoảng: 2.996 người.

c. Quy mô về sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Nhà ở liền kề: 518 căn; nhà ở biệt thự 76 căn; nhà ở xã hội OXH-01 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 37.918,87m² (không tính sàn tầng hầm); nhà ở xã hội OXH-02 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.725,08m² (không tính sàn tầng hầm); công trình thương mại dịch vụ TMDV-01 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84m²; công trình thương mại dịch vụ TMDV-02 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52m²; công trình trường mầm non cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44m²; công trình trường tiểu học cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94m²; công trình trường trung học cơ sở cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52m²; công trình nhà sinh hoạt cộng đồng cao 02 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74m²; xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại dự án.

d. Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ số lượng các loại nhà ở của dự án:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích ô đất (m²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tổng diện tích sàn (m²)	Hệ số SDD	Số căn	Dân số (người)
1	**Đất ở mới**	**88.284,19**	**37,59**					**594**	**2.996**
1.1	Đất ở liền kề	52.097,54	22,18	90	5,0	234.438.93	4,5	518	1.816
1.2	Đất ở biệt thự	17.952,22	7.64	60	3,0	32.314,00	1,8	76	304
1.3	Đất nhà ở xã hội	18.234.43	7,76	40	9,0	65.643,95	3,6	292	876
	Nhà ở xã hội 1	10.533,02		40	9,0	37.918,87	3,6	169	
	Nhà ở xã hội 2	7.701,41		40	9,0	27.725,08	3,6	123	
2	**Đất thương mại - dịch vu**	**17.608,68**	**7,50**	**40**	**5,0**	**35.217,36**	**2,00**		
	Công trình thương mại dịch vụ 1	9.974,42		40	5,0	19.948,84	2,00		
	Công trình thương mại dịch vụ 2	7.634,26		40	5,0	15.268,52	2,00		

3	**Đất công cộng đơn vị ở**	**9.246,25**	**3,94**	**40**	**3,0**	**10.530,63**	**1,14**		
3.1	Trường mầm non	3.428,70	1,46	40	3,0	4.114,44	1,2		
3.2	Trường tiểu học	2.353,28	1,00	40	3,0	2.823,94	1,2		
3.3	Trường trung học cơ sở	2.052,10	0,87	40	3,0	2.462,52	1,2		
3.4	Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	1.412,17	0,60	40	2,0	1.129,74	0,8		
4	**Đất cây xanh đơn vị ở**	**29.445,15**	**12,54**			**712,31**			
5	**Đất bãi đỗ xe**	**3.719,86**	**1,58**						
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**928,43**	**0,40**						
7	**Đất giao thông**	**85.626,40**	**36,46**						
	Tổng diện tích	234.859,00	100						

e. Quy mô đầu tư xây dựng công trình dự kiến: Đầu tư đồng bộ các công trình theo Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 trên quy mô đất quy hoạch thực hiện dự án là 234.859,00 m²

- Diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng: 70.049,76 m² (chiếm 29,83%). Trong đó:

+ Đất nhà liền kề khoảng 52.097,54 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (5,0x17,5)m, (5,0x17,8)m, (5,0x18,0)m và (5,0x20,0)m với tổng số khoảng 518 nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 90%, chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng, các nhà ở liền kề có diện tích ô đất điển hình là: 87,5 m², 89,0 m², 90,0 m² và 100,0 m².

+ Đất nhà biệt thự khoảng 17.952,22 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (12,0x17,0)m và (12,0x20,0)m với tổng số khoảng 76 nhà ở biệt thự, mật độ xây dựng 60%, chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng, các nhà ở biệt thự có diện tích ô đất điển hình là: 204,0 m² và 240,0 m².

- Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội: 18.234,43 m² (chiếm 7,76%). Xây dựng trên ô đất OXH-01 và OXH-02, cụ thể như sau:

+ Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-01 có diện tích đất khoảng 10.533,02 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm

	(làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 37.918,87 m². Gồm 169 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 18-20 căn hộ). + Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-02 có diện tích đất là 7.701,41 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm (làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 27.725,08 m². Gồm 123 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 13-15 căn hộ). ** **Lưu ý**: Diện tích các căn hộ, nhà ở thấp tầng sẽ xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nhà đầu tư được lựa chọn không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án* - Công trình thương mại dịch vụ 01 xây dựng trên ô đất TMDV-01 có diện tích 9.974,42 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng: tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84 m². - Công trình thương mại dịch vụ 02 xây dựng trên ô đất TMDV-02 có diện tích 7.634,26 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52 m². - Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng xây dựng trên ô đất NSHCĐ có diện tích 1.412,17 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 02 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74 m². - Công trình trường mầm non xây dựng trên đất MN có diện tích 3.428,70 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44 m². - Công trình trường tiểu học xây dựng trên ô đất TH có diện tích 2.353,28 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94 m². - Công trình trường trung học cơ sở xây dựng trên ô đất THCS có diện tích 2.052,10 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52 m². - Đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; bàn giao lại phần đất xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước cho chính quyền địa phương

quản lý sau khi đầu tư xây dựng để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật.

+ Đất cây xanh, mặt nước có diện tích khoảng 29.445,15 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 928,43 m².

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 3.719,86 m².

+ Đất giao thông có diện tích khoảng: 85.626,40 m².

b) Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án khoảng: 2.684.102.230.000 đồng, trong đó:

+ Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 190.611.090.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng: 1.790.080.780.000 đồng.

+ Chi phí thiết bị: 86.949.580.000 đồng.

+ Chi phí quản lý dự án: 18.601.370.000 đồng.

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 52.630.880.000 đồng.

+ Chi phí khác: 408.361.790.000 đồng.

+ Chi phí dự phòng: 136.866.740.000 đồng.

c) Địa điểm thực hiện dự án:

- Tại khu đất có diện tích khoảng 23,49 ha trên địa bàn phường Thượng Hồng, tỉnh Hưng Yên. Vị trí khu đất: Phía Bắc giáp Quốc lộ 5 và trụ sở UBND phường Minh Đức (cũ); phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng; phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng; phía Tây giáp tuyến đường bê tông hiện trạng (vị trí khu đất nằm trong Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025).

d) Mục đích sử dụng đất; Hiện trạng sử dụng đất (nếu có):

- Mục đích sử dụng đất: phù hợp với Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2), tỉnh Hưng Yên và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên

- Hiện trạng sử dụng đất:

Nằm trong khu vực nghiên cứu dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, mặt nước và cây xanh hỗn tạp, đất giao thông hiện trạng và giao thông nội đồng, đất dân cư hiện trạng.

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Đánh giá đất xây

				dựng
1	Đất xây dựng công trình nhà	5.806,55	2,47	Đất xây dựng chưa thuận lợi
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	645,669	0,27	
3	Đất trường học	491,37	0,21	
4	Đất nghĩa trang miếu, mộ	453,12	0,19	
5	Đất nông nghiệp	156.679,88	66,71	Đất xây dựng thuận lợi
6	Đất mặt nước, mương thuỷ lợi	67.336,07	28,67	
7	Đường giao thông, đường đất, bờ thửa	3.446,33	1,47	
	Tổng diện tích lập quy hoạch	**234.859,00**	**100,00**	

Đất canh tác nông nghiệp: Chủ yếu đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm,.... Diện tích đất canh tác nông nghiệp lớn, hiệu quả sản xuất chưa cao.

đ) Diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 234.859,00 m².

e) Các chỉ tiêu quy hoạch: phù hợp với Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên.

g) Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

- *Thời hạn hoạt động của dự án:* 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- *Tiến độ thực hiện dự án:*

g1. Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư thực hiện dự án: tối thiểu bằng 15% tổng vốn đầu tư, thực hiện góp vốn trong vòng 60 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- Vốn vay tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác: tối đa 85% tổng vốn đầu tư, thực hiện trong vòng 60 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

g2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác vận hành:

Tiến độ đầu tư: Hoàn thành dự án trong thời hạn 60 tháng (05 năm) kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án:

- Tháng thứ 01 - tháng thứ 12: Đền bù giải phóng mặt bằng;

	- Tháng thứ 13 - tháng thứ 24: Xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu; - Tháng thứ 25 - tháng thứ 48: Xây dựng các dãy nhà ở thấp tầng và hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án - Tháng thứ 27 - tháng thứ 59: Xây dựng các công trình nhà ở xã hội cao tầng, công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục (trường học) và đưa một phần dự án đi vào hoạt động - Tháng thứ 59 - tháng thứ 60: Hoàn thiện tất cả các hạng mục công trình và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động h) Tên bên mời thầu: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên. i) Hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế, một giai đoạn một túi hồ sơ. k) Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý II/2026. l) Giá trị của tài sản gắn liền với đất (trường hợp bán tài sản) hoặc giá trị còn lại của tài sản (trường hợp tài sản bị phá dỡ, hủy bỏ) đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất và xác định được giá trị của tài sản trước thời điểm lập HSMT (nếu có): Chưa xác định.
CDNĐT 3.5	Kể từ ngày phát hành HSMT, nhà đầu tư tham dự thầu không có cổ phần hoặc phần vốn góp với nhà thầu tư vấn sau đây: - Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT: Công ty cổ phần tư vấn quản lý thiết kế xây dựng số 18. + Địa chỉ trụ sở chính: số 79 ngõ 454 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội. + VPGD: Tầng 3 Tòa nhà UDIC Riverside 1, số 122 phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội. - Tư vấn thẩm định HSMT và Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Công ty TNHH đào tạo tư vấn và thương mại dịch vụ HL. + Địa chỉ trụ sở: Số 2, ngõ 18 Nguyễn Cơ Thạch, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
CDNĐT 5.2	Thời hạn nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ là **15 ngày** trước ngày có thời điểm đóng thầu.
CDNĐT 5.3 (b)	Hội nghị tiền đấu thầu: **Sẽ không** được tổ chức.
CDNĐT	Thời hạn đăng tải văn bản làm rõ HSMT là **02 ngày** làm việc trước ngày

5.4	có thời điểm đóng thầu
CDNĐT 6.1	Bên mời thầu: **sẽ không** tổ chức khảo sát hiện trường.
CDNĐT 7.2	Thời hạn đăng tải quyết định sửa đổi HSMT là **25 ngày** trước ngày có thời điểm đóng thầu
CDNĐT 9	Ngôn ngữ của HSDT: Đối với đấu thầu quốc tế: HSDT, các thư từ và tài liệu liên quan đến HSDT trao đổi giữa nhà đầu tư với bên mời thầu được viết bằng: Nhà đầu tư có thể lựa chọn tiếng Anh hoặc tiếng Việt để lập HSDT căn cứ vào nội dung của bản HSMT bằng tiếng Anh. Các tài liệu và tư liệu bổ trợ trong HSDT có thể được viết bằng ngôn ngữ khác đồng thời kèm theo bản dịch sang: Ngôn ngữ mà nhà đầu tư lựa chọn để lập HSDT. Trường hợp thiếu bản dịch, nếu cần thiết, bên mời thầu có thể yêu cầu nhà đầu tư gửi bổ sung.
CDNĐT 10.3	Nhà đầu tư phải nộp cùng với HSDT các tài liệu sau đây: - Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ người ký bảo lãnh tín dụng, ký cam kết tín dụng. - Tài liệu chứng minh về việc thực hiện nghĩa vụ thuế.
CDNĐT 12.1	Tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của nhà đầu tư: a) Đối với nhà đầu tư độc lập, nhà đầu tư cung cấp bản chụp của một trong các tài liệu sau đây để chứng minh tư cách hợp lệ: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập hoặc tài liệu có giá trị tương đương do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với nhà đầu tư trong nước; tài liệu chứng minh đăng ký thành lập, hoạt động theo pháp luật nước ngoài đối với nhà đầu tư nước ngoài. b) Đối với nhà đầu tư liên danh, nhà đầu tư cung cấp các tài liệu sau đây: - Các tài liệu nêu tại điểm a Mục này đối với từng thành viên liên danh; - Văn bản thỏa thuận liên danh giữa các thành viên theo Mẫu số 03 tại Chương IV – Biểu mẫu dự thầu.
CDNĐT 12.2 (a)	Đồng tiền dùng để đánh giá: **Đồng Việt Nam**. Trường hợp trong số các đồng tiền không có Đồng Việt Nam thì HSMT phải quy định về đồng tiền quy đổi, thời điểm và căn cứ xác định tỷ giá quy đổi như sau: - Đồng tiền quy đổi là: Đồng Việt Nam. - Thời điểm xác định tỷ giá quy đổi là: ngày HSMT được phát hành trên

	Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. - Căn cứ xác định tỷ giá quy đổi: Việc quy đổi được áp dụng tỷ giá mua vào do ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB) công bố.
CDNĐT 12.3	Nhà đầu tư phải nộp cùng với HSDT các tài liệu sau đây: **không áp dụng**.
CDNĐT 13	Thành phần đề xuất về kỹ thuật của nhà đầu tư gồm nội dung đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh: 1. Về kỹ thuật a) Thuyết minh về sự phù hợp của phương án đầu tư công trình dự án (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ, sơ đồ tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình) với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; b) Thuyết minh về tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ (nếu có), phương án chuyển giao công nghệ (nếu có); c) Thuyết minh về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có); phương án tổ chức vận hành, kinh doanh; d) Thuyết minh về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; 2. Về xã hội a) Thuyết minh về phương án, chi phí giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có). Nhà đầu tư phải cam kết trong HSDT việc ứng vốn để thực hiện giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu trong HSMT của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Thuyết minh về khả năng đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động tại địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, mức thu nhập bình quân và tốc độ tăng thu nhập bình quân; hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án; c) Dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với

	đất, việc bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải được quy định trong HSMT. Nhà đầu tư phải cam kết trong HSDT việc nộp số tiền với giá trị của tài sản được xác định tại HSMT. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước nhà đầu tư đề xuất trong HSDT, nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. 3. Về môi trường a) Thuyết minh về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật; b) Giải pháp bảo vệ và giảm thiểu tác động xấu tới môi trường, tiết kiệm năng lượng (nếu có).
CDNĐT 14.1	a) Thành phần đề xuất về tài chính của nhà đầu tư gồm: Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước. b) Giá trị, tỷ lệ quy định tại điểm a Mục này độc lập với nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.
CDNĐT 15.1	Đồng tiền dự thầu là: **Đồng Việt Nam (VND), Đô la Mỹ (USD).**
CDNĐT 16.1	a) Hình thức bảo đảm dự thầu: Nộp thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam. Nhà đầu tư được nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm khi tham dự thầu. Thư bảo lãnh phải được lập theo Mẫu số 09 Chương IV - Biểu mẫu dự thầu hoặc theo một hình thức khác tương tự nhưng phải bao gồm đầy đủ các nội dung cơ bản của bảo lãnh dự thầu. b) Giá trị bảo đảm dự thầu là: **26.841.022.300 đồng** *(Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu hai mươi hai nghìn ba trăm đồng).* c) Thời hạn hiệu lực của bảo đảm dự thầu là **120 ngày** kể từ ngày có thời điểm đóng thầu.
CDNĐT 16.4	Bên mời thầu có trách nhiệm hoàn trả hoặc giải tỏa bảo đảm dự thầu của nhà đầu tư không được lựa chọn trong thời hạn **14 ngày** kể từ ngày kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt. Trường hợp nhà đầu tư từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm dự thầu khi bên mời thầu yêu cầu do gia hạn thời gian có hiệu lực của HSDT thì bên mời thầu phải hoàn trả hoặc giải tỏa bảo đảm dự thầu cho nhà đầu tư trong thời hạn **14 ngày** kể từ ngày bên mời thầu nhận được văn bản từ

	chối gia hạn.
CDNĐT 17.1	Thời gian có hiệu lực của HSDT là **90 ngày** kể từ ngày có thời điểm đóng thầu
CDNĐT 18.1	Số lượng bản chụp HSDT là: **03 bản chụp và 01 thiết bị lưu trữ dữ liệu** (*USB, bao gồm toàn bộ HSDT (bản scan) và bảng tính toán sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, định dạng file excel*).
CDNĐT 20.1	a) Thời điểm đóng thầu là: thời điểm quy định tại Thông báo mời thầu dự án đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (Tối thiểu 60 ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành HSMT đến ngày có thời điểm đóng thầu). b) HSMT có mức giá bán (bao gồm cả thuế) là: **30.000.000** đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng) *(Nhà đầu tư nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản).*
CDNĐT 24.1	Thời hạn nhà đầu tư được phép chủ động gửi tài liệu đến bên mời thầu để làm rõ về tư cách hợp lệ, năng lực là **03 ngày** kể từ ngày có thời điểm đóng thầu
CDNĐT 27.1	Thời điểm mở HSDT là: thời điểm quy định tại Thông báo mời thầu dự án đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia tại địa điểm mở thầu theo địa chỉ như sau: - Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên - Tên đường, phố: Đường Quảng Trường, phường Phố Hiến - Tỉnh: Hưng Yên
CDNĐT 28.1	a) HSDT được đánh giá theo thang điểm 1.000, trong đó điểm tổng hợp được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa điểm năng lực, điểm phương án đầu tư kinh doanh và điểm hiệu quả sử dụng đất, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%, trong đó: - Điểm năng lực: **300 điểm**. - Điểm phương án đầu tư kinh doanh: **300 điểm**. - Điểm hiệu quả sử dụng đất: **400 điểm.** b) Đối với trường hợp bổ sung tiêu chuẩn về số lượng tối thiểu công trình công cộng không có mục đích kinh doanh căn cứ danh mục dự án, công trình cần đầu tư của địa phương nơi thực hiện dự án hoặc giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội, được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ căn cứ danh sách đối tượng bảo trợ xã hội hoặc hoạt động trợ giúp xã hội của địa phương nơi thực hiện dự, điểm của tiêu chuẩn áp dụng bổ sung theo tỷ trọng của điểm hiệu quả sử dụng đất được xác định như sau: **Không áp dụng.**

CDNĐT 29.1	Việc sửa lỗi được thực hiện trên cơ sở các nguyên tắc sau đây: a) Lỗi số học gồm những lỗi do thực hiện các phép tính cộng, trừ, nhân, chia không chính xác khi tính toán giá hàng hóa, dịch vụ hoặc giá trị nộp ngân sách nhà nước hoặc các tiêu chuẩn, tiêu chí tài chính khác. b) Lỗi nhầm đơn vị: - Lỗi nhầm đơn vị tính: sửa lại cho phù hợp với yêu cầu nêu trong HSMT; - Lỗi nhầm đơn vị: sử dụng dấu "," (dấu phẩy) thay cho dấu "." (dấu chấm) và ngược lại thì được sửa lại cho phù hợp theo cách viết của Việt Nam. c) Các lỗi khác: - Nếu có sự khác biệt giữa con số và chữ viết thì lấy chữ viết làm cơ sở pháp lý cho việc sửa lỗi. Nếu chữ viết sai thì lấy con số sau khi sửa lỗi theo quy định tại Mục này làm cơ sở pháp lý; - Nếu có sự khác biệt giữa những nội dung thuộc đề xuất về kỹ thuật và nội dung thuộc đề xuất về tài chính thì nội dung thuộc đề xuất về kỹ thuật sẽ là cơ sở cho việc sửa lỗi.
CDNĐT 29.2	Các nội dung hiệu chỉnh sai lệch phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại "Phần 2. Yêu cầu thực hiện dự án" và tỷ lệ sai lệch không vượt quá 10%.
CDNĐT 30.2	Tài liệu chứng minh: Các tài liệu liên quan đến công nghệ như bản mô tả chi tiết công nghệ, bao gồm tính năng, công dụng và lợi ích, giấy phép sở hữu trí tuệ (nếu có), và các thông tin khác về công nghệ sẽ được chuyển giao.
CDNĐT 36.1	a) Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng: Nhà đầu tư được nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm thực hiện hợp đồng. Thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng được lập theo Mẫu số 14 Phần 3 – Dự thảo hợp đồng và Biểu mẫu hợp đồng của HSMT hoặc một mẫu khác nhưng phải gồm đầy đủ các nội dung cơ bản của bảo đảm thực hiện hợp đồng được người có thẩm quyền chấp thuận. (Nhà đầu tư nộp thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam) b) Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là **53.682.044.600** đồng *(Bằng chữ: Năm mươi ba tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).* c) Bảo đảm thực hiện hợp đồng có hiệu lực là 1.825 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký chính thức cho đến ngày chấm dứt hợp đồng
CDNĐT 36.2	Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Bên mời thầu sẽ hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho nhà đầu tư không chậm hơn 30 ngày kể từ khi kết thúc hợp đồng.

CDNĐT 37	Địa chỉ nhận đơn kiến nghị: a) Địa chỉ của bên mời thầu: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: Đường Quảng Trường, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Điện thoại: 0221 3865 538; Fax: 02213 865 538. b) Địa chỉ của người có thẩm quyền: UBND tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: Số 10 đường Chùa Chuông, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Điện thoại: 0221.3863823, 0221.3864436; Fax: (0221) 3863932. c) Địa chỉ của bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng tư vấn: Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: Số 535, đường Nguyễn Văn Linh, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Điện thoại: 03213 863 445; Fax: 0221.3865.132.
CDNĐT 39.2	Thẩm quyền giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, tổ chức giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Sở Tài chính chịu trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại địa phương mình.

CHƯƠNG III. ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU

Mục 1. Kiểm tra và đánh giá tính hợp lệ của HSDT

1.1. Kiểm tra tính hợp lệ của HSDT

a) Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp HSDT;

b) Kiểm tra các thành phần của HSDT, bao gồm: Đơn dự thầu, thỏa thuận liên danh (nếu có), giấy ủy quyền ký đơn dự thầu (nếu có); bảo đảm dự thầu; tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của người ký đơn dự thầu (nếu có); tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư; nội dung đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh; nội dung đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương; các thành phần khác thuộc HSDT theo quy định tại Mục 10 CDNĐT;

c) Kiểm tra sự thống nhất nội dung giữa bản gốc và bản chụp để phục vụ quá trình đánh giá chi tiết HSDT.

1.2. Đánh giá tính hợp lệ của HSDT

HSDT của nhà đầu tư được đánh giá là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có bản gốc HSDT;

b) Có đơn dự thầu hợp lệ, được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu (nếu có) theo yêu cầu của HSMT. Đối với nhà đầu tư liên danh, đơn dự thầu phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh hoặc thành viên được phân công thay mặt liên danh ký đơn dự thầu theo phân công trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có).

Đơn dự thầu được coi là không hợp lệ nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- Không được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu (nếu có), không được đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh hoặc thành viên được phân công thay mặt liên danh ký đơn dự thầu theo phân công trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có) đối với trường hợp liên danh;

- Được ký trước khi bên mời thầu phát hành HSMT, ký trước khi có giấy ủy quyền ký đơn dự thầu (nếu có), ký trước khi ký thỏa thuận liên danh đối với trường hợp liên danh;

- Kèm theo điều kiện gây bất lợi cho cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu hoặc bỏ sót các nội dung quan trọng nêu trong Mẫu đơn dự thầu dẫn đến không bảo đảm toàn bộ trách nhiệm và cam kết của nhà đầu tư trong quá trình dự thầu và thực hiện hợp đồng nếu được công nhận trúng thầu.

c) Thời hạn hiệu lực của HSDT đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Mục 17 CDNĐT;

d) Nhà đầu tư không có tên trong hai hoặc nhiều HSDT với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc thành viên trong liên danh;

đ) Có bảo đảm dự thầu với giá trị và thời hạn hiệu lực đáp ứng yêu cầu theo quy định tại Mục 16.1 CDNĐT. Bảo đảm dự thầu được coi là không hợp lệ nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- Không phải là bản gốc và không được đại diện hợp pháp của tổ chức tín dụng trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ trong nước, chi nhánh doanh nghiệp bảo hiểm phi nhân thọ nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam ký tên, đóng dấu (nếu có);

- Được ký trước khi bên mời thầu phát hành HSMT, ký trước khi có giấy ủy quyền ký thư bảo lãnh dự thầu (nếu có), ký trước khi ký thỏa thuận liên danh đối với trường hợp liên danh;

- Có giá trị bảo lãnh thấp hơn, thời hạn có hiệu lực ngắn hơn so với yêu cầu của HSMT; tên, địa chỉ của đơn vị thụ hưởng bảo lãnh không đúng theo yêu cầu của HSMT;

- Kèm theo điều kiện gây bất lợi cho bên mời thầu; bỏ sót nội dung quan trọng nêu trong Mẫu thư bảo lãnh dự thầu dẫn đến không bảo đảm toàn bộ trách nhiệm của nhà đầu tư trong quá trình tham dự thầu hoặc dẫn đến bên mời thầu không thu được giá trị bảo đảm dự thầu trong các trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 14 của Luật Đấu thầu;

e) Trường hợp liên danh, có thỏa thuận liên danh hợp lệ, được đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có). Thỏa thuận liên danh phải nêu rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh và trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên liên danh theo Mẫu số 03 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu;

g) Nhà đầu tư không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

h) Nhà đầu tư bảo đảm tư cách hợp lệ theo quy định tại Mục 3 CDNĐT.

Nhà đầu tư có HSDT được coi là "Hợp lệ" khi tất cả điều kiện được đánh giá là "Đáp ứng". HSDT của nhà đầu tư được coi là "Không hợp lệ" khi bất kỳ một điều kiện được đánh giá là "Không đáp ứng" và khi đó, HSDT của nhà đầu tư sẽ bị loại. Nhà đầu tư có HSDT hợp lệ được xem xét, đánh giá bước tiếp theo.

Mục 2. Đánh giá về năng lực

2.1. Phương pháp đánh giá

2.1.1. Việc đánh giá về năng lực sử dụng phương pháp chấm điểm.

Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về năng lực không thấp hơn 60 % điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

Điểm tối thiểu của từng tiêu chí về năng lực là 60 % điểm tối đa của tiêu chí đó.

2.1.2. Đối với nhà đầu tư liên danh:

a) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%;

b) Vốn vay của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn vay của các thành viên liên danh;

2.1.3. Nhà đầu tư trong nước được sử dụng đối tác là nhà thầu nước ngoài khi tham gia đấu thầu trong nước.

2.2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về năng lực của nhà đầu tư gồm năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn được thực hiện theo Bảng số 01 dưới đây:

Bảng số 01

TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ VỀ NĂNG LỰC *

TT	Tiêu chuẩn đánh giá	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết(1)	Điểm yêu cầu tối thiểu	Yêu cầu để đạt mức điểm yêu cầu tối thiểu	Tài liệu cần nộp
1	Vốn chủ sở hữu(2)	180		108	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp(2): **402.615.334.500 đồng** *(Bằng chữ: Bốn trăm linh hai tỷ sáu trăm mười lăm triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm đồng)*	Mẫu số 06
	Vốn chủ sở hữu ≥ 805.230.669.000 đồng		180			
	402.615.334.500 < Vốn chủ sở hữu < 805.230.669.000 đồng		N*			
	Vốn chủ sở hữu = 402.615.334.500 đồng		108			
	Vốn chủ sở hữu < 402.615.334.500 đồng		0			
2	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả	90		54	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng huy động	Mẫu số 06 và Mẫu số 07

	năng huy động[3]				tối thiểu là: **2.684.102.230.000 đồng** *(Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm tám mươi bốn tỷ một trăm linh hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng)*	
	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng huy động > 2.684.102.230.000 đồng		90			
	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng huy động = 2.684.102.230.000 đồng		54			
	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu và vốn vay nhà đầu tư có khả năng huy động < 2.684.102.230.000 đồng		0			
3	Yêu cầu về kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện [4]	30		18		Mẫu số 11
	Có kê khai và không có dự án nào bị tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện		30			

	Có kê khai và có dự án tranh chấp, kiện tụng nhưng đã giải quyết xong hoặc thực hiện xong các phán quyết của Tòa án/trọng tài/kết quả hòa giải; đảm bảo khả năng huy động vốn mà nhà đầu tư cam kết để thực hiện dự án		18			
	Không kê khai, kê khai không đầy đủ hoặc có dự án tranh chấp, kiện tụng đang giải quyết hoặc chưa thực hiện xong các phán quyết của Tòa án/trọng tài/kết quả hòa giải hoặc không đảm bảo khả năng huy động vốn mà nhà đầu tư cam kết để thực hiện dự án		0			
4	Nhà đầu tư là công ty niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán theo pháp luật về chứng khoán, pháp luật khác có liên quan [5]				Nhà đầu tư là công ty niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán theo pháp luật về chứng khoán, pháp luật khác có liên quan được cộng 5% tổng số điểm về năng lực nhưng không quá 300 điểm *(đối với nhà đầu tư là liên danh, tất cả thành viên liên danh cũng phải đáp ứng yêu cầu này).*	Tài liệu chứng minh Nhà đầu tư là công ty niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán theo pháp luật về chứng khoán, pháp luật khác có liên quan
	TỔNG ĐIỂM	**300**		**180**		

Ghi chú:

* Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, thang điểm, điểm và tiêu chí đánh giá thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(1) Bên mời thầu, tổ chuyên gia quy định chi tiết thang điểm đánh giá đối với từng tiêu chí và cách thức quy đổi để tính điểm chi tiết căn cứ điểm tối đa, tối thiểu của từng tiêu chí (nếu cần thiết).

(2) Yêu cầu về vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư (gồm sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có).

a) Đối với dự án đầu tư đầu tư có sử dụng đất là dự án kinh doanh bất động sản, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, được xác định căn cứ vào:

- Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

- Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Trường hợp Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định theo quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.

b) 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 kê khai danh sách các dự án đang được đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm đáp ứng đủ toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm nộp cho cơ quan có thẩm quyền các tài liệu chứng minh năng lực tài chính.

Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 06 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu và cung cấp cam kết về việc huy động vốn chủ sở hữu theo Mẫu số 07 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu.

Các nhà đầu tư sau đây không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu: doanh nghiệp khoa học và công nghệ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo; trung tâm đổi mới sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp

luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao.

(3) Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết huy động vốn vay theo Mẫu số 07 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu. Nhà đầu tư nộp kèm theo văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm huy động của nhà đầu tư.

(4) Đánh giá về lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện.

Nhà đầu tư phải kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện theo Mẫu số 11 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu. Nhà đầu tư bảo đảm việc kê khai nội dung này là đầy đủ và trung thực, nếu bên mời thầu, tổ chuyên gia phát hiện bất cứ nhà đầu tư nào đang có các vụ kiện tụng mà không kê khai thì được coi là hành vi gian lận theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đấu thầu và HSDT sẽ bị loại. Trường hợp sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện dẫn đến vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu để thực hiện dự án thì nhà đầu tư phải cập nhật vốn chủ sở hữu để chứng minh đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án theo HSMT, nếu nhà đầu tư vẫn không đáp ứng sẽ bị loại.

(5) Căn cứ điều kiện từng dự án, bên mời thầu, tổ chuyên gia bổ sung tiêu chí tài chính khác hoặc ưu tiên cộng điểm cho nhà đầu tư là công ty niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán theo pháp luật về chứng khoán, pháp luật khác có liên quan.

(6) Quy định về điểm tính N*

$$N^* = N_a - \frac{N_a - N_b}{G_a - G_b} \times (G_a - G_t)$$

Trong đó:

- N*: số điểm của nhà đầu tư đang xét
- Gt: vốn chủ sở hữu nhà đầu tư đang xét
- Na: điểm tối đa của tiêu chí đánh giá về vốn chủ sở hữu
- Nb: điểm tối thiểu của tiêu chí đánh giá về vốn chủ sở hữu
- Ga: giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu để đạt điểm tối đa (Na) theo yêu cầu của HSMT
- Gb: giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp theo yêu cầu của HSMT

Mục 3. Đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh, hiệu quả sử dụng đất.

3.1. Phương pháp đánh giá

Việc đánh giá HSDT sử dụng phương pháp chấm điểm. Khi đánh giá HSDT, nhà đầu tư phải đáp ứng điểm tối thiểu sau đây để được đánh giá xếp hạng:

a) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về phương án đầu tư kinh doanh không thấp hơn 60% điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

b) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về hiệu quả sử dụng đất không thấp hơn 60% điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

c) Điểm tối thiểu của từng tiêu chí không thấp hơn 60% điểm tối đa của tiêu chí đó.

3.2. Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh

Việc đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư được thực hiện theo **Bảng số 02** dưới đây:

Ghi chú: Nhà đầu tư có HSDT được đánh giá là "Đạt" khi tất cả tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết, tiêu chí về phương án đầu tư kinh doanh đáp ứng điểm yêu cầu tối thiểu. HSDT của nhà đầu tư được đánh giá là "Không đạt" khi bất kỳ một tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết, tiêu chí về phương án đầu tư kinh doanh không đáp ứng điểm yêu cầu tối thiểu và khi đó, HSDT của nhà đầu tư sẽ bị loại. Nhà đầu tư có HSDT được đánh giá là đạt về phương án đầu tư kinh doanh được xem xét, đánh giá bước tiếp theo.

Bảng số 02

TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ VỀ PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
I	**TIÊU CHUẨN CHI TIẾT ĐÁNH GIÁ VỀ KỸ THUẬT**	**180**		**108**
1	**Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan**			
1.1	**Phạm vi, quy mô đầu tư:** Nhà đầu tư đề xuất về phạm vi và quy mô dự án phù hợp với chủ trương đầu tư dự án, quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.	**20**		**12**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*20*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*12*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
1.2	**Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án:** Nhà đầu tư đề xuất về sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: Phù hợp với đề xuất về	**15**		**9**

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	kỹ thuật của nhà đầu tư; diễn giải căn cứ pháp lý, cơ sở tính toán, xác định tổng chi phí thực hiện dự án đề xuất (bao gồm các bảng tính trình bày rõ ràng, thống nhất với các số liệu, kết quả tính toán đề xuất) phù hợp với chủ trương đầu tư, quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt, quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.			
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*9*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
1.3	**Thời gian, tiến độ thực hiện dự án**	**25**		**15**
1.3.1	**Trình bày đề xuất:** Nhà đầu tư đề xuất về thời gian, tiến độ thực hiện dự án: Thuyết minh kèm theo biểu tiến độ thực hiện dự án thể hiện các nội dung triển khai, hạng mục công việc thực hiện dự án đầu tư đề xuất.	**15**		**9**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*9*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
1.3.2	**Rút ngắn thời gian, tiến độ thực hiện dự án:** Nhà đầu tư đề xuất thời gian, tiến độ thực hiện dự án theo yêu cầu hồ sơ mời thầu.	**10**		**6**
	Đề xuất thời gian, tiến độ thực hiện dự án hoàn thành sớm hơn so với quyết định phê duyệt thông tin dự án tối thiểu 02 tháng.		*10*	
	Đề xuất thời gian, tiến độ thực hiện dự án hoàn thành đảm bảo so với quyết định phê duyệt thông tin dự án.		*6*	
	Đề xuất thời gian, tiến độ thực hiện dự án hoàn thành không đảm bảo so với quyết định phê duyệt thông tin dự án.		*0*	
1.4	**Sơ đồ tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình:** Nhà đầu tư có đề xuất trong hồ sơ dự thầu.	**20**		**12**
	Đề xuất đầy đủ, chi tiết giải pháp kỹ thuật phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt và các chỉ tiêu được thuyết minh tại hồ sơ dự		*20*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	thầu kèm theo bản vẽ phối cảnh, bản vẽ thiết kế kiến trúc sơ bộ các công trình chính, đáp ứng yêu cầu của HSMT.			
	Đề xuất cơ bản đầy đủ giải pháp kỹ thuật phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt và các chỉ tiêu được thuyết minh tại hồ sơ dự thầu, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*12*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
2	**Yêu cầu về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; yêu cầu về phương án tổ chức vận hành, kinh doanh**			
2.1	**Yêu cầu về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực:** Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan. Nhà đầu tư có cam kết đáp ứng các điều kiện theo quy định.	**20**		**12**
	Nhà đầu tư cam kết và thuyết minh năng lực của nhà đầu tư đáp ứng quy định tại Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan.		*20*	
	Nhà đầu tư cam kết đáp ứng quy định tại Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản		*12*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan.			
	Nhà đầu tư không cam kết hoặc cam kết không đáp ứng yêu cầu HSMT.		*0*	
2.2	**Yêu cầu về phương án tổ chức vận hành, kinh doanh:** Nhà đầu tư đề xuất về phương án tổ chức vận hành, kinh doanh: Thuyết minh về phương án tổ chức vận hành, kinh doanh. Nhà đầu tư đề xuất hình thức quản lý thực hiện dự án (thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP). Nhà đầu tư cam kết triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 51 và Điều 52 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và pháp luật có liên quan	**25**		**15**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT, và nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung này trong HSDT.		*25*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT, và nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung này trong HSDT.		*15*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT hoặc nhà đầu tư không cam kết hoặc cam kết không đáp ứng yêu cầu HSMT.		*0*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
3	**Yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**			
3.1	**Yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án:** Nhà đầu tư đề xuất giải pháp đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.	**15**		**9**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*9*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
3.2	**Yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng xã hội của dự án:** Nhà đầu tư đề xuất giải pháp đồng bộ của hệ thống hạ tầng xã hội đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.	**25**		**15**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*25*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
3.3	**Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:** Nhà đầu tư đề xuất phương án đầu tư phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.	**15**		**9**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*9*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
II	**TIÊU CHUẨN CHI TIẾT ĐÁNH GIÁ VỀ XÃ HỘI**	**60**		**36**
1	**Yêu cầu về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai:**	**30**		**18**

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	Nhà đầu tư căn cứ quy định theo pháp luật hiện hành, đề xuất giải pháp về phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) và cam kết thoả thuận, hoàn trả các chi phí đền bù theo quy định của pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư có cam kết trong hồ sơ dự thầu việc ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án			
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT; có đề xuất thêm phương án hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong HSDT. Nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung này trong HSDT.		*30*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT; và nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung trong HSDT.		*18*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT, hoặc nhà đầu tư không cam kết hoặc cam kết không đáp ứng yêu cầu HSMT.		*0*	
2	**Yêu cầu về khả năng đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương:** Nhà đầu tư đề xuất về phương án đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân	**15**		**9**

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	lực hoặc các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án. Nhà đầu tư có cam kết thực hiện nội dung này trong hồ sơ dự thầu.			
	Nhà đầu tư đề xuất về phương án đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội, các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương và nhà đầu tư có cam kết thực hiện nội dung này trong HSDT.		*15*	
	Nhà đầu tư đề xuất về phương án đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương và nhà đầu tư có cam kết thực hiện nội dung này trong HSDT.		*9*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT,		*0*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	hoặc nhà đầu tư không cam kết hoặc cam kết không đáp ứng yêu cầu HSMT.			
3	**Yêu cầu về cam kết trong HSDT việc nộp số tiền với giá trị của tài sản gắn liền với đất trong ranh giới thực hiện dự án:** Nhà đầu tư đề xuất phương án và phải có cam kết trong HSDT về việc nộp số tiền tương ứng với giá trị của tài sản gắn liền với đất được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công tại thời điểm lập phương án; tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc tại thời điểm thực hiện bán, phá dỡ, hủy bỏ tài sản đó. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước nhà đầu tư đề xuất theo quy định Nhà đầu tư phải cam kết theo Mẫu số 10 Chương IV- Biểu mẫu dự thầu việc nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định tại HSMT này. Ngoài ra, Nhà đầu tư thực hiện dự án phải cam kết thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nội dung thuộc trách nhiệm của Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư	**15**		**9**
	Đề xuất phương án đầy đủ, chi tiết, đáp ứng yêu cầu HSMT và có cam kết.		*15*	
	Đề xuất phương án cơ bản đáp ứng yêu cầu HSMT và có cam kết.		*9*	

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	Không đề xuất phương án hoặc đề xuất không đáp ứng yêu cầu HSMT hoặc không có cam kết.		*0*	
III	**TIÊU CHUẨN CHI TIẾT ĐÁNH GIÁ VỀ MÔI TRƯỜNG**	**60**		**36**
1	**Thuyết minh về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất** Nhà đầu tư thuyết minh về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật.	**25**		**15**
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*25*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*15*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT.		*0*	
2	**Giải pháp bảo vệ, giảm thiểu tác động xấu tới môi trường và tiết kiệm năng lượng (nếu có)** Nhà đầu tư thuyết minh giải pháp kiểm soát, bảo vệ và giảm thiểu tác động xấu tới môi trường. Nhà đầu tư có cam kết thực hiện thủ tục theo quy định của pháp	**35**		**21**

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu
	luật về bảo vệ môi trường.			
	Đề xuất hoàn chỉnh, chi tiết, trích dẫn các quy định của pháp luật rõ ràng (nếu có), không có sai sót, đáp ứng yêu cầu của HSMT; và nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung này trong HSDT.		*35*	
	Đề xuất cơ bản hoàn chỉnh, nhưng chưa chi tiết, có sai sót nhỏ, đáp ứng yêu cầu của HSMT; và nhà đầu tư có cam kết thực hiện các nội dung này trong HSDT.		*21*	
	Không đề xuất hoặc có đề xuất nhưng không hoàn chỉnh, thiếu một hoặc một số nội dung quan trọng, hoặc có sai sót đáng kể, không đáp ứng yêu cầu của HSMT hoặc nhà đầu tư không cam kết hoặc cam kết không đáp ứng yêu cầu HSMT.		*0*	
TỔNG ĐIỂM		**300**		**180**

3.3. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất

3.3.1. Khi lập HSMT, trường hợp xác định được khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu theo quy định tại các Mục 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4 Phần này, bên mời thầu, tổ chuyên gia phải xác định tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất, tiêu chuẩn áp dụng bổ sung (nếu có), gồm:

Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất được xác định trên cơ sở tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m) và được xác định theo công thức sau:

$$m = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{Xi - Yi}{Yi}}{n} x\,100\%$$

Trong đó:

X_i: là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu thứ i.

Y_i: là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu thứ i.

n: là số khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu.

3.3.2. Khu đất, quỹ đất, thửa đất được sử dụng để tham chiếu phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất với quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đang tổ chức đấu thầu. Trường hợp quỹ đất dự kiến thực hiện dự án có nhiều mục đích sử dụng thì được tham chiếu tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất với toàn bộ quỹ đất dự kiến thực hiện dự án (nếu có) và có cùng mục đích sử dụng đất với phần đất có diện tích lớn nhất thuộc quỹ đất dự kiến thực hiện dự án;

b) Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian 03 năm liền kề gần nhất trước ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc có văn bản phê duyệt thông tin dự án của dự án đang tổ chức đấu thầu;

c) Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất, thửa đất thực hiện dự án đang tổ chức đấu thầu theo quy định tại Mục 3.3.3 Phần này.

d) Trường hợp bên mời thầu xác định có diễn biến bất thường của giá đất khi xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu quy định tại Mục 3.3.2 và Mục 3.3.3 Phần này, bên mời thầu báo cáo 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.

3.3.3. Khu đất, quỹ đất, thửa đất tương đồng về địa điểm được xác định như sau:

a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi triển khai thực hiện dự án đang tổ chức đấu thầu. Trường hợp dự án thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp xã 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. Đối với dự án có công trình, hạng mục công trình theo tuyến, khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được xác định theo địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi đầu tư xây dựng công trình chính của dự án;

b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp xã nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b Mục 3.3.2 Phần này thì sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp xã khác của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp xã nơi thực hiện dự án để tham chiếu. Trường hợp giáp ranh với nhiều đơn vị hành chính cấp xã, việc xác định đơn vị hành chính cấp xã khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

Trường hợp đơn vị hành chính cấp xã giáp ranh không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu thì sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất của các đơn vị hành chính cấp xã còn lại của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

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 quy định tại điểm b Mục 3.3.2 Phần này và điểm b Mục này thì sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất có kết quả đấu giá để thực hiện dự án trong thời gian từ 04 đến 07 năm liền kề gần nhất trước ngày có văn bản phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm theo quy định tại điểm a hoặc điểm b Mục này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể;

d) Trường hợp trong thời gian quy định tại điểm c Mục này có sự thay đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương thì khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được xác định tại tất cả các địa bàn đơn vị hành chính cấp xã có công trình, hạng mục của dự án (trong thời gian sau thời điểm thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp) và khu đất, quỹ đất, thửa đất tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện (trong thời gian tham chiếu trước thời điểm thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp).

3.3.4. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá để tham chiếu theo quy định tại Mục 3.3.2 và Mục 3.3.3 Phần này thì sử dụng tỷ lệ tăng bình quân của giá trị nộp ngân sách nhà nước của tất cả các dự án đầu tư có sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất với mục đích sử dụng đất của quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đã có kết quả đấu thầu trên địa bàn hành chính cấp tỉnh trong thời gian 05 năm liền kề gần nhất trước ngày có văn bản phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư.

3.3.6. Việc nộp giá trị M vào ngân sách nhà nước được thực hiện như sau:

a) Giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ M do nhà đầu tư đề xuất tại HSDT và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở công thức sau đây:

Giá trị nộp ngân sách nhà nước tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất = M x Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

b) Giá trị quy định tại điểm a Mục này được nộp vào ngân sách nhà nước theo hình thức, trình tự, thủ tục và thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

c) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp giá trị quy định tại điểm a Mục này phải được quy định cụ thể tại hợp đồng.

Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong HSDT (M) căn cứ tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m) quy định tại HSMT, trong đó $M \geq m$.

m = 0,001%

Việc đánh giá về hiệu quả sử dụng đất của nhà đầu tư được thực hiện theo **Bảng số 03** dưới đây:

Bảng số 03

TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ VỀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu	Ghi chú
I	**Tiêu chuẩn chi tiết đánh giá về hiệu quả sử dụng đất** Nhà đầu tư tự đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (M)	**400**		**240**	
	Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu thỏa mãn: *M> m và cao nhất trong số các nhà đầu tư được đánh giá HSDT ($M_{cao\ nhất}$)*		400		
	Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu *thỏa mãn:* $m < M < M_{cao\ nhất}$		$Nt^{(1)}$		
	Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu thỏa mãn: $M = m$		240		

TT	Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Điểm yêu cầu tối thiểu	Ghi chú
	Nhà đầu tư không đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (M) hoặc đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (M) thấp hơn tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m) *Không đề xuất M hoặc M < m*		0		
TỔNG ĐIỂM		**400**		**240**	

(1) ***Điểm đánh giá về hiệu quả sử dụng đất (Nt) được xác định như sau:***

Trường hợp nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu (M) trong khoảng từ trên 0,001% đến dưới tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu cao nhất trong số các nhà đầu tư được đánh giá HSDT, số điểm hiệu quả sử dụng đất của nhà đầu tư đang xét được xác định như sau:

$$N_t = N_a - \frac{N_a - N_b}{G_a - G_b} \times (G_a - G_t)$$

Trong đó:

- Nt: là số điểm hiệu quả sử dụng đất của nhà đầu tư đang xét

- Na: là số điểm hiệu quả sử dụng đất tối đa (cận trên)

- Nb: là số điểm hiệu quả sử dụng đất tương ứng với M=m (cận dưới)

- Gt: là tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư đang xét

- Ga: là tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước cao nhất trong số các HSDT được đánh giá về hiệu quả sử dụng đất

- Gb: là tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước tối thiểu theo quy định của HSMT

Mục 4. Điểm tổng hợp

1. Điểm tổng hợp được xác định trên cơ sở tổng số điểm về năng lực, phương án đầu tư kinh doanh, hiệu quả sử dụng đất, theo tỷ trọng tương ứng của từng tiêu chuẩn được quy định tại HSMT, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%.

2. Điểm tổng hợp được xác định theo công thức sau:

$$T = T_1 + T_2 + T_3$$

Trong đó:

T_1 = điểm năng lực

T_2 = điểm phương án đầu tư kinh doanh

T_3 = điểm hiệu quả sử dụng đất

3. Nhà đầu tư phải đáp ứng điểm tối thiểu sau đây để được đánh giá, xếp hạng:

a) Điểm tổng hợp tối thiểu không được thấp hơn **70%** tổng số điểm.

b) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về năng lực không thấp hơn **60%** điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

c) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về phương án đầu tư kinh doanh không thấp hơn **60%** điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

d) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết về hiệu quả sử dụng đất không thấp hơn **60%** điểm tối đa của tiêu chuẩn đó.

đ) Điểm tối thiểu của từng tiêu chí không thấp hơn **60%** điểm tối đa của tiêu chí đó.

4. Nhà đầu tư đáp ứng điểm tối thiểu của từng tiêu chuẩn quy định tại khoản 3 Mục này và có điểm tổng hợp cao nhất được xếp hạng thứ nhất.

5. Trường hợp sau khi đánh giá HSDT mà có từ hai nhà đầu tư trở lên có điểm tổng hợp ngang nhau thì ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự theo nguyên tắc xử lý sau:

a) Bên mời thầu yêu cầu các nhà đầu tư nộp tài liệu chứng minh kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự. Trường hợp nhà đầu tư đã nộp tài liệu chứng minh kinh nghiệm kèm theo HSDT thì cập nhật hoặc bổ sung tài liệu.

Các nhà đầu tư là doanh nghiệp khoa học và công nghệ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, trung tâm đổi mới sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao được sử dụng dự án, công trình do mình trực tiếp thực hiện mà công nghệ đã được đưa vào vận hành thử nghiệm thành công để chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự khi tham dự thầu.

b) Bên mời thầu xem xét, đánh giá để xác định nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự cao hơn.

c) Nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự cao hơn được xem xét, đề nghị trúng thầu.

6. Trường hợp xem xét, đánh giá kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự theo khoản 5 Mục này mà các nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự được đánh giá ngang nhau thì nhà đầu tư có điểm cao hơn về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương được xem xét, đề nghị trúng thầu. *(Trường hợp điểm hiệu quả sử dụng đất bằng nhau thì sẽ báo cáo người có thẩm quyền quyết định việc lựa chọn tiêu chí tiếp theo để đánh giá).*

6.1. Nguyên tắc đánh giá

- Nhà đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ, tài liệu chứng minh trong trường hợp đánh giá kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự theo yêu cầu của Bên mời thầu quy định tại Mục này. Nhà đầu tư có thể nộp hồ sơ chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự đồng thời cùng hồ sơ dự thầu hoặc nộp sau khi nhận được thông báo yêu cầu bổ sung của bên mời thầu.

- Đối với nhà đầu tư liên danh:

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

+ Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự. Đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận hợp tác với nhà đầu tư hoặc là công ty con của nhà đầu tư, được nhà đầu tư đề xuất trong HSDT để cùng tham gia thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và được đánh giá kinh nghiệm, khả năng đáp ứng công việc đối tác tham gia cùng thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với nhà đầu tư trên cơ sở yêu cầu quy định tại HSMT.

6.2. Tiêu chuẩn đánh giá

Việc đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự của nhà đầu tư được thực hiện theo **Bảng số 04** dưới đây:

Bảng số 04

TT	Tiêu chuẩn đánh giá	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết[1]	Yêu cầu để đạt mức điểm yêu cầu tối thiểu
	Kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự[1]	**100**		
1	**Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án tương tự**	**60**		Số lượng dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án[2] hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án hoặc là nhà thầu: **01 dự án** để đạt yêu cầu tối thiểu. Cách xác định dự án như sau[3]: **a) Loại 1**: Dự án thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn[4] trong vòng **10 năm** trước năm có thời điểm đóng thầu và có tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư tối thiểu là[5] **1.610.461.338.000 đồng**. **b) Loại 2 (kinh nghiệm với vai trò là nhà đầu tư)**: Dự án đầu tư xây dựng công trình: Công trình dân dụng có kết cấu dạng nhà mà nhà đầu tư tham gia

				với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn(2) trong vòng **10 năm** trước năm có thời điểm đóng thầu và có tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư tối thiểu là(3) **1.610.461.338.000 đồng**. **c) Loại 2 (kinh nghiệm với vai trò là nhà thầu)**: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn(4) trong vòng **10** năm trước năm có thời điểm đóng thầu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: - Có công trình, hạng mục công trình tương tự với công trình chính, hạng mục công trình chính của dự án đang xét là: công trình dân dụng có kết cấu dạng nhà (nhà đầu tư là nhà thầu xây lắp công trình này); - Có giá trị tối thiểu là: **671.025.557.500 đồng** (6). **d) Loại 3**: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp mà đối tác đã tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn(4) trong vòng **10 năm** trước năm có thời điểm đóng thầu và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

				- Có công trình, hạng mục công trình tương tự với công trình chính, hạng mục công trình chính của dự án đang xét là: công trình dân dụng có kết cấu dạng nhà (đối tác của nhà đầu tư là nhà thầu xây lắp công trình này); - Có giá trị tối thiểu là: **671.025.557.500 đồng** [(6)]. Cách thức quy đổi các dự án: - 01 dự án/gói thầu/hợp đồng thuộc loại 2 bằng tối đa 0,7 dự án thuộc loại 1; - 01 dự án/gói thầu/hợp đồng thuộc loại 3 bằng tối đa 0,5 dự án thuộc loại 1
	Nhà đầu tư đã thực hiện ≥ 02 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		60	
	Nhà đầu tư đã thực hiện trên 01 dự án thuộc loại 1 đến dưới 02 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		45	
	Nhà đầu tư đã thực hiện 01 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		36	
	Nhà đầu tư chưa thực hiện dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		0	
2	**Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự**	**40**		Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự được xác định căn cứ tiêu chuẩn sau:

				Số lượng dự án (trong đó gồm một hoặc các nội dung công việc: vận hành, kinh doanh công trình, dự án) mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án[(2)] hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập hoặc là nhà thầu, đã tổ chức vận hành[(7)] trong vòng **10 năm** trước năm có thời điểm đóng thầu: **01 dự án** để đạt yêu cầu tối thiểu. Cách xác định dự án như sau[(3)]: **a) Loại 1**: Dự án thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập và có công trình (trường hợp dự án có một công trình) hoặc có công trình chính (trường hợp dự án có nhiều công trình) đáp ứng điều kiện sau: Có cùng cấp công trình tương tự hoặc cao hơn với cấp công trình của dự án đang xét (là công trình cấp II) theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc có hai công trình có cấp thấp hơn liền kề với cấp của công trình của dự án đang xét. **b) Loại 2**: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong đó có công trình dân dụng có kết cấu dạng nhà mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là

				nhà thầu vận hành và có công trình (trường hợp dự án/gói thầu/hợp đồng có một công trình) hoặc có công trình chính (trường hợp dự án/gói thầu/hợp đồng có nhiều công trình) đáp ứng điều kiện sau: Có cùng cấp công trình tương tự hoặc cao hơn với cấp công trình của dự án đang xét (là công trình cấp II) theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc có hai công trình có cấp thấp hơn liền kề với cấp của công trình của dự án đang xét. **c) Loại 3**: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực: Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp trong đó có công trình dân dụng có kết cấu dạng nhà mà đối tác tham gia là nhà thầu vận hành và có công trình (trường hợp dự án/gói thầu/hợp đồng có một công trình) hoặc có công trình chính (trường hợp dự án/gói thầu/hợp đồng có nhiều công trình) đáp ứng điều kiện sau: Có cùng cấp công trình tương tự hoặc cao hơn với cấp công trình của dự án đang xét (là công trình cấp II) theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc có hai công trình có cấp thấp hơn liền kề với cấp của công trình của dự án đang xét.
	Nhà đầu tư đã thực hiện ≥ 02 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		40	

	Nhà đầu tư đã thực hiện trên 01 dự án thuộc loại 1 đến dưới 02 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		30	
	Nhà đầu tư đã thực hiện 01 dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		24	
	Nhà đầu tư chưa thực hiện dự án thuộc loại 1 sau khi quy đổi		0	

(1) Kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự:

(i) Các dự án, gói thầu, hợp đồng nhà đầu tư, đối tác thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết (đối với dự án, gói thầu có hợp đồng đã ký kết) hoặc văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình dự án hoặc văn bản tương đương của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với từng thời kỳ mới được xem xét, đánh giá.

(ii) Nhà đầu tư, đối tác chỉ được trích dẫn một lần duy nhất kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự (đối với loại 1, loại 2 tại Mục 1.b), gói thầu, hợp đồng tương tự (đối với loại 2 tại Mục 1.c, loại 3).

Trường hợp dự án, gói thầu, hợp đồng được kê khai để chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, trong đó gồm công việc vận hành, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng để cung cấp hàng hóa, dịch vụ thì được sử dụng để chứng minh tính đáp ứng đối với tiêu chuẩn này.

(iii) Đối với dự án loại 2 và loại 3, trường hợp nhà đầu tư, đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu liên danh thì chỉ được sử dụng giá trị phần công việc trực tiếp thực hiện trong liên danh để chứng minh gói thầu, hợp đồng tương tự.

(2) Nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án là nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành.

(3) Cách thức quy đổi các dự án:

- 01 dự án/gói thầu/hợp đồng thuộc loại 2 bằng tối đa 0,7 dự án thuộc loại 1; - 01 dự án/gói thầu/hợp đồng thuộc loại 3 bằng tối đa 0,5 dự án thuộc loại 1.

(4) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn:

- Dự án hoàn thành là dự án có toàn bộ hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Dự án hoàn thành phần lớn là dự án thuộc một trong hai trường hợp sau:

+ Có tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư của dự án đang xét;

+ Có tối thiểu 50% số lượng hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành là gói thầu, hợp đồng mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành phần lớn là gói thầu, hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng công việc của công trình/hạng mục công trình.

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

(6) Trường hợp trong cùng một dự án mà nhà đầu tư, đối tác đã thực hiện các công trình, hạng mục công trình tương tự với công trình chính, hạng mục công trình chính của dự án đang xét, nhà đầu tư, đối tác được cộng tổng giá trị của các công trình, hạng mục công trình này để chứng minh kinh nghiệm tương tự của mình.

(7) Dự án/gói thầu/hợp đồng đã tổ chức vận hành là dự án/gói thầu/hợp đồng đã kết thúc giai đoạn vận hành hoặc đang trong giai đoạn vận hành tối thiểu 03 tháng; trường hợp dự án/gói thầu/hợp đồng có nhiều công trình thì công trình chính đang trong giai đoạn vận hành tối thiểu 03 tháng, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định khác.

CHƯƠNG IV. BIỂU MẪU DỰ THẦU

1. Mẫu số 01: Đơn dự thầu

2. Mẫu số 02: Giấy uỷ quyền

3. Mẫu số 03: Thoả thuận liên danh

4. Mẫu số 04: Thông tin về nhà đầu tư

5. Mẫu số 05: Các đối tác cùng thực hiện dự án

6. Mẫu số 06: Năng lực tài chính của nhà đầu tư

7. Mẫu số 07: Cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư

8. Mẫu số 08: Đề xuất về kỹ thuật

9. Mẫu số 09: Bảo lãnh dự thầu

10. Mẫu số 10: Cam kết tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất

11. Mẫu số 11: Lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện

12. Mẫu số 12: Đề xuất về tài chính

Mẫu số 01

ĐƠN DỰ THẦU[1]

(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]* (sau đây gọi tắt là Bên mời thầu) phát hành ngày ___ *[ghi ngày bắt đầu phát hành hồ sơ mời thầu cho nhà đầu tư]* 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. Chúng tôi nộp đơn dự thầu với dự án nêu trên và cam kết thực hiện đề xuất về tài chính với nội dung sau:

- _____*[ghi nội dung thông tin đề xuất:*

[a) Đối với dự án dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, dự án khu dân cư nông thôn, ghi các thông tin sau:

- Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước.

- Số lượng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh (trường hợp HSMT áp dụng bổ sung).

- Giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội, được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ căn cứ danh sách đối tượng bảo trợ xã hội hoặc hoạt động trợ giúp xã hội của địa phương nơi thực hiện dự án (trường hợp HSMT áp dụng bổ sung).

b) Đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực, ghi thông tin đề xuất của nhà đầu tư về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật về điện lực.

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay, ghi thông tin về mức nộp ngân sách nhà nước và tỷ lệ tăng thêm nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án.

d) Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, ghi thông tin về thời gian bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư.

đ) Đối với dự án không thuộc trường hợp nêu trên, ghi một trong các thông tin sau:

- Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước;

- Tỷ lệ doanh thu nộp ngân sách nhà nước;

- Giá hàng hóa, dịch vụ;

- Số lượng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh;

- Giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội, được xác định theo giá trị bằng tiền

hoặc số người được hỗ trợ căn cứ danh sách đối tượng bảo trợ xã hội hoặc hoạt động trợ giúp xã hội của địa phương nơi thực hiện dự án;

- Loại, mức độ độc hại và tổng lượng chất ô nhiễm thải vào môi trường;

- Diện tích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất.]

Chúng tôi sẵn sàng cung cấp cho Bên mời thầu bất kỳ thông tin bổ sung, làm rõ cần thiết nào khác theo yêu cầu của Bên mời thầu.

Chúng tôi cam kết[2]:

1. Chỉ tham gia trong một hồ sơ dự thầu đối với dự án này với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc thành viên liên danh.

2. Không đang trong quá trình giải thể; không bị kết luận đang lâm vào tình trạng phá sản hoặc nợ không có khả năng chi trả theo quy định của pháp luật.

3. Không vi phạm quy định về bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu.

4. Không thực hiện các hành vi tham nhũng, hối lộ, thông thầu, cản trở các hành vi vi phạm khác của pháp luật đấu thầu khi tham dự dự án này.

5. Những thông tin kê khai trong hồ sơ dự thầu là chính xác, trung thực.

6. Tổ chức kinh tế được chúng tôi thành lập để thực hiện dự án sau khi trúng thầu sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu theo cam kết tại hồ sơ dự thầu và quy định tại hợp đồng dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai[3].

7. Chúng tôi đồng ý và cam kết chịu mọi trách nhiệm liên quan đối với tất cả các nghĩa vụ của nhà đầu tư trong quá trình đấu thầu.

Hồ sơ dự thầu này có hiệu lực trong thời gian___ngày *[ghi số ngày]*[4], kể từ ngày có thời điểm đóng thầu.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư [5]

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)[6]*]*

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư lưu ý ghi đầy đủ và chính xác các thông tin về tên của bên mời thầu, nhà đầu tư, thời gian có hiệu lực của HSDT.

(2) Trường hợp phát hiện nhà đầu tư vi phạm các cam kết này thì nhà đầu tư bị coi là có hành vi gian lận, HSDT bị loại và nhà đầu tư sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định.

(3) Không áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai dự án.

(4) Thời gian có hiệu lực của HSDT 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.

(5) 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 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.

(6) Trường hợp 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 đơn dự thầu và các tài liệu khác trong HSDT là của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư.

Mẫu số 02

GIẤY UỶ QUYỀN

Hôm nay, ngày ___ tháng ___ năm ___, tại ___

Tôi là___ *[ghi tên, số CMND/CCCD hoặc số hộ chiếu, chức danh của người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư]*, là người đại diện theo pháp luật của ___ *[ghi tên nhà đầu tư]* có địa chỉ tại ___ *[ghi địa chỉ của nhà đầu tư]*, bằng văn bản này ủy quyền cho: ___ *[ghi tên, số CMND/CCCD hoặc số hộ chiếu, chức danh của người được ủy quyền]* thực hiện các công việc sau đây trong quá trình tham gia đấu thầu dự án ___ *[ghi tên dự án]* do___ *[ghi tên bên mời thầu]* tổ chức:

[Phạm vi ủy quyền gồm 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 [ghi rõ nội dung các công việc (nếu có)].

Người được ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của ___ *[ghi tên nhà đầu tư]*. _____ *[ghi tên người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư]* chịu trách nhiệm hoàn toàn về những công việc do_____ *[ghi tên người được ủy quyền]* thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy ủy quyền có hiệu lực kể từ ngày ____ đến ngày ____(1). Giấy ủy quyền này được lập thành ____ bản có giá trị pháp lý như nhau. Người ủy quyền giữ ____ bản. Người được ủy quyền giữ ____ bản. Đính kèm theo bản gốc của hồ sơ dự thầu một (01) bản gốc.

Người được ủy quyền	**Người ủy quyền**
[Ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)(2)]	*[Ghi tên người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)(3)]*

Ghi chú:

(1) Ghi ngày có hiệu lực và ngày hết hiệu lực của giấy ủy quyền phù hợp với quá trình tham dự thầu.

(2), (3) Việc sử dụng con dấu trong trường hợp được ủy quyền có thể là dấu của nhà đầu tư hoặc dấu của đơn vị mà cá nhân liên quan được ủy quyền.

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 thoả 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	Tỉ lệ %
1	Thành viên 1 *[Đứng đầu liên danh]*			*[tối thiểu 30%]*
2	Thành viên 2			*[tối thiểu 15%]*
...				
Tổng			....	**100%**

3. Các thành viên cam kết không thành viên nào được tự ý tham gia độc lập hoặc liên danh với nhà đầu tư khác để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án này. Trường hợp trúng thầu, không thành viên nào có quyền từ chối thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ đã quy định trong hợp đồng. Trường hợp thành viên của liên danh từ chối hoàn thành trách nhiệm riêng của mình như đã thỏa thuận thì thành viên đó bị xử lý như sau:

[- Bồi thường thiệt hại cho các bên trong liên danh;

- Bồi thường thiệt hại cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định nêu trong hợp đồng;

- Hình thức xử lý khác _____ [ghi rõ hình thức xử lý khác].

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 thầu 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. Từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh.

Trường hợp nhà đầu tư dự kiến không thành lập tổ chức kinh tế sau khi trúng thầu, các thành viên liên danh thỏa thuận về việc giao một thành viên liên danh thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai, bảo đảm phù hợp với pháp luật về đất đai. Trong trường hợp này, thỏa thuận liên danh phải có các điều khoản cam kết ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến giao đất, cho thuê đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai 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:

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

Mẫu số 05

THÔNG TIN 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 với đối tác[4] (nếu có)
1	*Công ty 1*		*[Tổ chức cung cấp tài chính]*		
2	*Công ty 2*		*[Nhà thầu xây lắp]*		
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) Kê khai Mẫu này trong trường hợp dự án áp dụng hình thức đấu thầu trong nước nhưng cần sử dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến, kinh nghiệm quốc tế, nhà đầu tư trong nước sử dụng đối tác là nhà thầu nước ngoài.

(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 tên 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. Trường hợp kê khai, sau khi trúng thầu, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập thay đổi tên đối tác thực hiện 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 (nếu có) kèm theo bản chụp được chứng thực tài liệu đó. Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác phải được ký bởi đại diện hợp pháp của các bên. Đại diện hợp pháp của các bên là người đại diện theo pháp luật của các bên hoặc người được người đại diện theo pháp luật của các bên ủy quyền.

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 tranh chấp, khiếu kiện (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	
5	Vốn chủ sở hữu còn lại của nhà đầu tư	**(5) = (1) - (2) - (3) - (4)**

b) Tài liệu đính kèm[5]

- Báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với các khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với các khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì nộp báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

- Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Trong trường hợp này, phải đính kèm tài liệu chứng minh vốn điều lệ của doanh nghiệp.

- 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 sách dự án đang thực hiện 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 đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có). 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 16 Luật Đấu thầu và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu, tổ chuyên gia 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 sách dự án đang thực hiện 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, tổ chuyên gia 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

ĐỀ XUẤT VỀ KỸ THUẬT

I. Về kỹ thuật

1. Nhà đầu tư thuyết minh phương án đầu tư công trình dự án (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ đầu tư xây dựng công trình, sơ đồ tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình);

2. Nhà thầu đầu tư thuyết minh sự phù hợp với điều kiện kinh doanh, khai thác theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có); phương án tổ chức vận hành, kinh doanh;

3. Nhà đầu tư thuyết minh về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới; thuyết minh về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

II. Về xã hội

1. Nhà đầu tư thuyết minh phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Nhà đầu tư phải cam kết trong hồ sơ dự thầu việc ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu trong HSMT của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Nhà đầu tư thuyết minh phương án sử dụng lao động tại địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, phương án mức thu nhập bình quân và tốc độ tăng thu nhập bình quân; phương án tổ chức hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án;

3. Nhà đầu tư phải cam kết trong hồ sơ dự thầu việc nộp số tiền với giá trị của tài sản được xác định tại hồ sơ mời thầu. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu, nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

III. Về môi trường

a) Nhà đầu tư thuyết minh về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật.

b) Nhà đầu tư thuyết minh giải pháp bảo vệ, giảm thiểu tác động xấu tới môi trường và tiết kiệm năng lượng (nếu có).

IV. Về thực hiện dự án

Nhà đầu tư phải đề xuất hình thức quản lý thực hiện dự án (thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án) và cam kết triển

khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan.

Mẫu số 09

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 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.

3. Nhà đầu tư được lựa chọn không thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Mục 36.1 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 16.5 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 16.1 **BDL**.

(3) Ghi ngày có thời điểm đóng thầu theo quy định tại Mục 20.1 **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 16.3 CDNĐT.

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

Mẫu số 10

CAM KẾT TỰ NGUYỆN ỨNG TRƯỚC KINH PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ, NỘP GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT[1]

1. Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời thầu của dự án___ *[ghi tên dự án]*, chúng tôi, ___ *[ghi tên nhà đầu tư]* cam kết:

[Nội dung cam kết gồm một hoặc các công việc sau:

a) Tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất với giá trị ___ [ghi cụ thể giá trị còn lại của tài sản (đối với tài sản bị phá dỡ, hủy bỏ) hoặc giá bán tài sản gắn liền với đất (đối với bán tài sản) trường hợp tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu, cấp có thẩm quyền đã xác định cụ thể giá trị của tài sản gắn liền với đất] hoặc [ghi "được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công" trường hợp tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu, cấp có thẩm quyền chưa xác định cụ thể giá trị của tài sản gắn liền với đất]].

2. Sau khi trúng thầu, chúng tôi cam kết sẽ nộp đầy đủ giá trị quy định tại Mục 1 nêu trên theo tiến độ, yêu cầu quy định tại hợp đồng dự án với giá trị tương ứng được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

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

Ghi chú:

(1) Áp dụng Mẫu này nếu dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất trong trường hợp thu hồi, cần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Mẫu số 11

LỊCH SỬ TRANH CHẤP, KHIẾU KIỆN ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN[1]

Tên nhà đầu tư: _____

Ngày: _____

Tên thành viên của nhà đầu tư liên danh (nếu có):_____

Các vụ tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện				
Chọn một trong các thông tin mô tả dưới đây: ☐ Không có tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện. ☐ Dưới đây là mô tả về các vụ tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện mà nhà đầu tư là một bên đương sự (hoặc mỗi thành viên của liên danh nếu là nhà đầu tư liên danh).				
Năm	**Mô tả dự án**	**Vấn đề tranh chấp, khiếu kiện**	**Giá trị tranh chấp, khiếu kiện[2] (VND)**	**Tỷ lệ tương ứng với vốn chủ sở hữu**
	Mô tả dự án/ hợp đồng:_____ Tên cơ quan có thẩm quyền: _____ Tên cơ quan ký kết hợp đồng (nếu có):_____ Địa chỉ:_____			

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư bảo đảm việc kê khai nội dung này là đầy đủ và trung thực, nếu Bên mời thầu phát hiện bất cứ nhà đầu tư nào đang có các vụ kiện tụng mà không kê khai thì được coi là hành vi gian lận theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đấu thầu và HSDT sẽ bị loại. Trường hợp sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp dẫn đến vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu để thực hiện dự án thì nhà đầu tư phải cập nhật vốn chủ sở hữu để chứng minh đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án theo HSMT, nếu nhà đầu tư vẫn không đáp ứng sẽ bị loại.

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

(2) Trường hợp giá trị tranh chấp, khiếu kiện không phải là Đồng Việt Nam thì nhà đầu tư phải quy đổi theo quy định tại Mục 15.1 **BDL**.

Mẫu số 12

ĐỀ XUẤT VỀ TÀI CHÍNH

Nhà đầu tư đề xuất cụ thể phương án để thuyết minh hiệu quả sử dụng đất phù hợp với giá trị đã nêu tại Đơn dự thầu như sau:

Đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước: thuyết minh tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước, hình thức, thời hạn nộp ngân sách nhà nước theo yêu cầu tại dự thảo hợp đồng.

PHẦN 2. YÊU CẦU THỰC HIỆN DỰ ÁN

Bên mời thầu, tổ chuyên gia căn cứ nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối xác định yêu cầu 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, tổ chuyên gia cập nhật các nội dung có liên quan đến dự án để nhà đầu tư chuẩn bị HSDT bao gồm:

1. Tên dự án; mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư của dự án;

1.1.Tên dự án: Khu đô thị mới Thượng Hồng.

1.2. Mục tiêu dự án:

Xây dựng khu đô thị có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm cụ thể hoá Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính – Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/04/2025 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024; xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.

- Quy mô đầu tư:

a. Quy mô sử dụng đất của dự án khoảng: 234.859,00 m².

b. Quy mô dân số khoảng: 2.996 người.

c. Quy mô về sản phẩm dịch vụ cung cấp:

Nhà ở liền kề: 518 căn; nhà ở biệt thự 76 căn; nhà ở xã hội OXH-01 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 37.918,87m² (không tính sàn tầng hầm); nhà ở xã hội OXH-02 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.725,08m² (không tính sàn tầng hầm); công trình thương mại dịch vụ TMDV-01 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84m²; công trình thương mại dịch vụ TMDV-02 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52m²; công trình trường mầm non cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44m²; công trình trường tiểu học cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94m²; công trình trường trung học cơ sở cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52m²; công trình nhà sinh hoạt cộng đồng cao 02 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74m²; xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại dự án.

d. Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ số lượng các loại nhà ở của dự án:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích ô đất (m²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tổng diện tích sàn (m²)	Hệ số SDD	Số căn	Dân số (người)
1	**Đất ở mới**	**88.284,19**	**37,59**					**594**	**2.996**
1.1	Đất ở liền kề	52.097,54	22,18	90	5,0	234.438.93	4,5	518	1.816
1.2	Đất ở biệt thự	17.952,22	7.64	60	3,0	32.314,00	1,8	76	304
1.3	Đất nhà ở xã hội	18.234.43	7,76	40	9,0	65.643,95	3,6	292	876
	Nhà ở xã hội 1	10.533,02		40	9,0	37.918,87	3,6	169	
	Nhà ở xã hội 2	7.701,41		40	9,0	27.725,08	3,6	123	
2	**Đất thương mại - dịch vu**	**17.608,68**	**7,50**	**40**	**5,0**	**35.217,36**	**2,00**		
	Công trình thương mại dịch vụ 1	9.974,42		40	5,0	19.948,84	2,00		
	Công trình thương mại dịch vụ 2	7.634,26		40	5,0	15.268,52	2,00		
3	**Đất công cộng đơn vị ở**	**9.246,25**	**3,94**	**40**	**3,0**	**10.530,63**	**1,14**		
3.1	Trường mầm non	3.428,70	1,46	40	3,0	4.114,44	1,2		
3.2	Trường tiểu học	2.353,28	1,00	40	3,0	2.823,94	1,2		
3.3	Trường trung học cơ sở	2.052,10	0.87	40	3,0	2.462,52	1,2		
3.4	Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	1.412,17	0,60	40	2,0	1.129,74	0,8		
4	**Đất cây xanh đơn vị ở**	**29.445,15**	**12,54**			**712,31**			
5	**Đất bãi đỗ xe**	**3.719,86**	**1,58**						
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**928,43**	**0,40**						
7	**Đất giao thông**	**85.626,40**	**36,46**						
	Tổng diện tích	234.859,00	100						

e. Quy mô đầu tư xây dựng công trình dự kiến: Đầu tư đồng bộ các công trình theo Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 trên quy mô đất quy hoạch thực hiện dự án là 234.859,00 m²

- Diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng: 70.049,76 m² (chiếm 29,83%). Trong đó:

+ Đất nhà liền kề khoảng 52.097,54 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (5,0x17,5)m, (5,0x17,8)m, (5,0x18,0)m và (5,0x20,0)m với tổng số khoảng 518 nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 90%, chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng, các nhà ở liền kề có diện tích ô đất điển hình là: 87,5 m², 89,0 m², 90,0 m² và 100,0 m².

+ Đất nhà biệt thự khoảng 17.952,22 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (12,0x17,0)m và (12,0x20,0)m với tổng số khoảng 76 nhà ở biệt thự, mật độ xây dựng 60%, chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng, các nhà ở biệt thự có diện tích ô đất điển hình là: 204,0 m² và 240,0 m².

- Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội: 18.234,43 m² (chiếm 7,76%). Xây dựng trên ô đất OXH-01 và OXH-02, cụ thể như sau:

+ Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-01 có diện tích đất khoảng 10.533,02 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm (làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 37.918,87 m². Gồm 169 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 18-20 căn hộ).

+ Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-02 có diện tích đất là 7.701,41 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm (làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 27.725,08 m². Gồm 123 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 13-15 căn hộ).

* Lưu ý: Diện tích các căn hộ, nhà ở thấp t ng sẽ xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nhà đầu tư được lựa chọn không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án

- Công trình thương mại dịch vụ 01 xây dựng trên ô đất TMDV-01 có diện tích 9.974,42 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng: tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84 m².

- Công trình thương mại dịch vụ 02 xây dựng trên ô đất TMDV-02 có diện tích 7.634,26 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52 m².

- Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng xây dựng trên ô đất NSHCĐ có diện tích 1.412,17 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 02 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74 m².

- Công trình trường mầm non xây dựng trên đất MN có diện tích 3.428,70 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44 m².

- Công trình trường tiểu học xây dựng trên ô đất TH có diện tích 2.353,28 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94 m².

- Công trình trường trung học cơ sở xây dựng trên ô đất THCS có diện tích 2.052,10 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52 m².

- Đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; bàn giao lại phần đất xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước cho chính quyền địa phương quản lý sau khi đầu tư xây dựng để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật.

+ Đất cây xanh, mặt nước có diện tích khoảng 29.445,15 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 928,43 m².

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 3.719,86 m².

+ Đất giao thông có diện tích khoảng: 85.626,40 m².

2. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.684.102.230.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm tám mươi bốn tỷ một trăm linh hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng)*, trong đó:

+ Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 190.611.090.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng: 1.790.080.780.000 đông.

+ Chi phí thiết bị: 86.949.580.000 đồng.

+ Chỉ phí quản lý dự án: 18.601.370.000 đồng.

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 52.630.880.000 đồng.

+ Chỉ phí khác: 408.361.790.000 đồng.

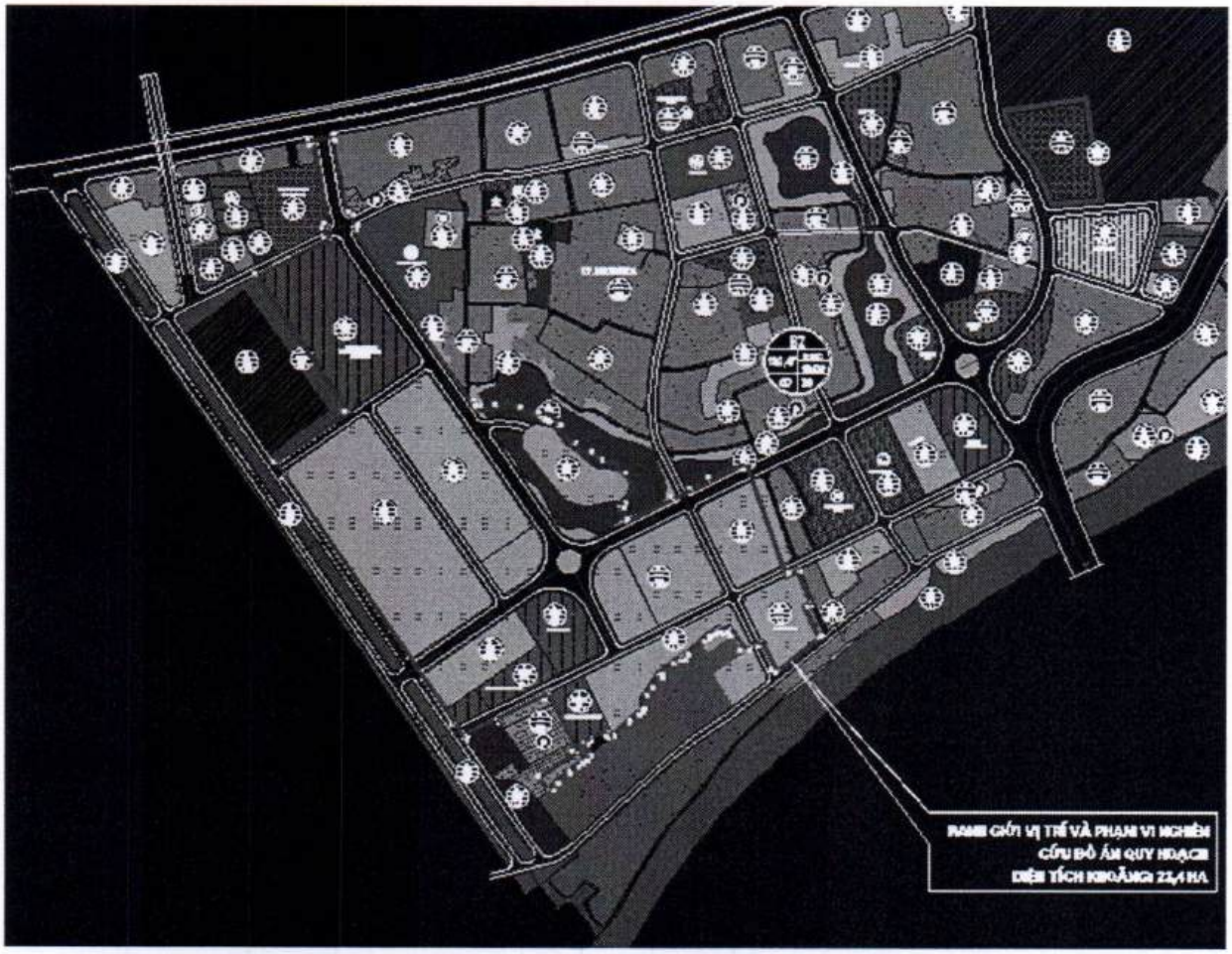
+ Chi phí dự phòng: 136.866.740.000 đồng.

3. Giá trị của tài sản gắn liền với đất (trường hợp bán tài sản) hoặc giá trị còn lại của tài sản (trường hợp tài sản bị phá dỡ, hủy bỏ) đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất và xác

định được giá trị của tài sản trước thời điểm lập HSMT (nếu có): Chưa xác định.

4. Địa điểm thực hiện dự án:

- Tại khu đất có diện tích khoảng 23,49 ha trên địa bàn phường Thượng Hồng, tỉnh Hưng Yên. Vị trí khu đất: Phía Bắc giáp Quốc lộ 5 và trụ sở UBND phường Minh Đức (cũ); phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng; phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng; phía Tây giáp tuyến đường bê tông hiện trạng (vị trí khu đất nằm trong Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025)



5. Mục đích sử dụng đất; Hiện trạng sử dụng đất (nếu có):

- Mục đích sử dụng đất: phù hợp với Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên

- Hiện trạng sử dụng đất:

Nằm trong khu vực nghiên cứu dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, mặt nước và cây xanh hỗn tạp, đất giao thông hiện trạng và giao thông nội đồng, đất dân cư hiện trạng.

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Đánh giá đất xây dựng
1	Đất xây dựng công trình nhà	5.806,55	2,47	Đất xây dựng chưa thuận lợi
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	645,669	0,27	
3	Đất trường học	491,37	0,21	
4	Đất nghĩa trang miếu, mộ	453,12	0,19	
5	Đất nông nghiệp	156.679,88	66,71	Đất xây dựng thuận lợi
6	Đất mặt nước, mương thuỷ lợi	67.336,07	28,67	
7	Đường giao thông, đường đất, bờ thửa	3.446,33	1,47	
	Tổng diện tích lập quy hoạch	**234.859,00**	**100,00**	

Đất canh tác nông nghiệp: Chủ yếu đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nương rẫy trồng cây hàng năm,.... Diện tích đất canh tác nông nghiệp lớn, hiệu quả sản xuất chưa cao.

6. Diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 234.859,00 m².

7. Các chỉ tiêu quy hoạch: phù hợp với Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên.

8. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có); tiến độ thực hiện dự án theo từng giai đoạn (nếu có);

8.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

8.2. Tiến độ thực hiện dự án:

a. Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư thực hiện dự án: tối thiểu bằng 15% tổng vốn đầu tư, thực hiện góp vốn trong vòng 60 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- Vốn vay tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác: tối đa 85% tổng vốn đầu tư, thực hiện trong vòng 60 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

b.Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác vận hành:

Tiến độ đầu tư: Hoàn thành dự án trong thời hạn 60 tháng (05 năm) kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án:

- Tháng thứ 01 - tháng thứ 12: Đền bù giải phóng mặt bằng;

- Tháng thứ 13 - tháng thứ 24: Xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng thiết yếu;

- Tháng thứ 25 - tháng thứ 48: Xây dựng các dãy nhà ở thấp tầng và hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án

- Tháng thứ 27 - tháng thứ 59: Xây dựng các công trình nhà ở xã hội cao tầng, công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục (trường học) và đưa một phần dự án đi vào hoạt động

- Tháng thứ 59 - tháng thứ 60: Hoàn thiện tất cả các hạng mục công trình và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động

9. Tên bên mời thầu: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

10. Hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế, một giai đoạn một túi hồ sơ.

11. Phương án kinh doanh giả định xác định tỷ lệ doanh thu tối thiểu nộp ngân sách nhà nước đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn chia sẻ tỷ lệ doanh thu: Không áp dụng.

12. Các nội dung liên quan khác: theo Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên.

II. Yêu cầu về thực hiện dự án

1. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật

a) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ, sơ đồ tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình) với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan;

Nhà đầu tư phải thuyết minh về sự phù hợp của phương án đầu tư công trình dự án với chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan.

b) Yêu cầu về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có); yêu cầu về phương án tổ chức vận hành, kinh doanh;

Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan. Nhà đầu tư có cam kết đáp ứng các điều kiện theo quy định.

Nhà đầu tư phải thuyết minh phương án tổ chức vận hành, kinh doanh đảm bảo phù hợp với các quyết định: Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/04/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính – Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Nhà đầu tư phải đề xuất hình thức quản lý thực hiện dự án (thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án hoặc trực tiếp thực hiện dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP). Nhà đầu tư cam kết triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 51 và Điều 52 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới; yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

Nhà đầu tư phải thuyết minh về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý đô thị, nhà ở để xây dựng mới; về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông phải được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn khu đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu sinh sống và kinh doanh thương mại dịch vụ tại dự án, được kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư đề xuất phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, chương trình và kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Hưng Yên.

2. Tiêu chuẩn đánh giá về xã hội:

a) Yêu cầu về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai;

Nhà đầu tư phải đề xuất giải pháp về phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) và cam kết thoả thuận, hoàn trả các chi phí đền bù theo quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà đầu tư có cam kết trong hồ sơ dự thầu việc ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án

Sau khi dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ lập Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định pháp luật để làm căn cứ triển khai thực hiện.

b) Yêu cầu về khả năng đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, mức thu nhập bình quân và tốc độ tăng thu nhập bình quân; hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án;

Nhà đầu tư thuyết minh về quá trình thực hiện Dự án sẽ thu hút lao động tại địa phương đến xây dựng và phục vụ tại các công trình của dự án.

Nhà đầu tư thuyết minh về kết quả thực hiện Dự án được triển khai thành công sẽ có tác động tới nhiều ngành, dịch vụ khác phát triển, tạo công ăn việc làm và cải thiện đời sống người dân địa phương, hình thành các trung tâm đào tạo nguồn nhân lực, từ đó đóng góp tăng trưởng kinh tế, giảm thiểu thất nghiệp và tăng thu nhập cho người lao động.

c) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất phải xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thì việc bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất bị phá dỡ, hủy bỏ theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải được quy định trong HSMT. Trong đó:

- Trường hợp tài sản gắn liền với đất được cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định trên sổ kế toán tại thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ.

Trường hợp tại thời điểm lập HSMT chưa xác định được giá trị của tài sản gắn liền với đất, HSMT quy định nhà đầu tư phải cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sau khi được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Trường hợp tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì cơ quan tiếp nhận tài sản có trách nhiệm căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị để xác định giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm thực hiện phá dỡ hủy bỏ.

- Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất mà cấp có thẩm quyền đã quyết định giá bán tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công trước khi lập HSMT thì HSMT ghi rõ thông tin giá bán tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp tại thời điểm lập HSMT, cấp có thẩm quyền chưa quyết định giá bán tài sản thì HSMT quy định nhà đầu tư cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sẽ được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Nhà đầu tư phải đề xuất phương án và có cam kết theo Mẫu số 10 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu việc nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định tại HSMT này.

3. Tiêu chuẩn đánh giá về môi trường:

Nhà đầu tư phải đề xuất về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật;

Nhà đầu tư phải thuyết minh giải pháp bảo vệ, giảm thiểu tác động xấu tới môi trường và tiết kiệm năng lượng (nếu có).

4. Các nội dung khác:

Hồ sơ dự thầu nhà đầu tư đề xuất phù hợp với Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên; phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan.

Nội dung đề xuất phương án đầu tư kinh doanh (theo yêu cầu tại Bảng số 02 Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh) trong HSDT của nhà đầu tư đảm bảo không thuộc các trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án; đồng thời căn cứ đặc điểm, tính chất từng dự án, nhà đầu tư thực hiện yêu cầu như sau:

Giá trị nộp ngân sách nhà nước:

Giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ M do nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở công thức sau đây:

Giá trị nộp ngân sách nhà nước tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất = M x Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Giá trị quy định tại mục này được nộp vào ngân sách nhà nước theo hình thức, trình tự, thủ tục và thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

[Trên cơ sở các nội dung hướng dẫn lập hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP, căn cứ tính chất, quy mô, lĩnh vực dự án cụ thể, cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, tổ chuyên gia xây dựng dự thảo hợp đồng, biểu mẫu hợp đồng và đính kèm trong HSMT. Dự thảo hợp đồng 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 về đấu thầu, đầu tư, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật khác có liên quan.]

Nội dung từ ngữ	Giải thích từ ngữ
Các bên ký kết hợp đồng	Bao gồm Cơ quan ký kết hợp đồng, nhà đầu tư, tổ chức kinh tế nếu có
Cơ quan ký kết hợp đồng	Theo khoản 3 Điều 71 Luật Đấu thầu 2023
Nhà đầu tư	Theo khoản 25 Điều 4 Luật Đấu thầu 2023

VIẾT TẮT

Nội dung từ ngữ	Viết tắt
Cơ quan có thẩm quyền	CQCTQ
Cơ quan ký kết hợp đồng	CQKKHĐ
Các bên ký kết hợp đồng	các bên
Nhà đầu tư	NĐT
Tổ chức kinh tế	TCKT
Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023	Luật Đấu thầu 2023
Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024	Luật số 57/2024/QH15
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025	Luật số 90/2025/QH15
Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020	Luật Đầu tư

MỤC LỤC

PHẦN I. VĂN BẢN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN VỀ HỢP ĐỒNG
PHẦN II. ĐIỀU KIỆN CHUNG CỦA HỢP ĐỒNG
PHẦN III. ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG
PHẦN IV. PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

PHẦN I. VĂN BẢN THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN VỀ HỢP ĐỒNG

_____, ngày ___ tháng ___ năm____

Hợp đồng số: _____

Dự án: Khu đô thị mới Thượng Hồng.

- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

- Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

- Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024 (Luật số 57/2024/QH15); Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025 (Luật số 90/2025/QH15);

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 hướng dẫn Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Căn cứ Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định Quỹ phát triển đất;

- Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Căn cứ Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở;

- Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Nghị quyết số 520/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Căn cứ Nghị quyết số .../NQ-HĐND ngày .../.../... của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

- Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1622/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030; số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030; số 1622/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025; số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2);

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Thượng Hồng;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 04/03/2026 về việc phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Thượng Hồng;

Căn cứ Quyết định số ____ ngày ____ tháng _____ năm____ của _____ về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư _____ [Ghi tên gói thầu] và thông báo trúng thầu số ____ ngày ____ tháng _____ năm____ của Bên mời thầu;

Căn cứ Biên bản thương thảo hợp đồng ngày ____ tháng _____ năm____;

Căn cứ văn bản số _____ ngày ____ tháng _____ năm____ của _____ về việc thông báo chấp thuận hồ sơ dự thầu và trao hợp đồng,

Chúng tôi, đại diện cho các bên ký hợp đồng, gồm có:

1. Cơ quan ký kết hợp đồng/[1]Bên mời thầu (Là một bên của hợp đồng):

Tên Cơ quan ký kết hợp đồng:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

E-mail:

Người đại diện:

Chức vụ:

Giấy ủy quyền ký hợp đồng số _____ *ngày ____ tháng _____ năm____ (trường hợp được ủy quyền).*

2. Nhà đầu tư và tổ chức kinh tế (trường hợp thành lập) (Là một bên của hợp đồng):

2.1. Nhà đầu tư:

Tên giao dịch: *[ghi tên giao dịch của Nhà đầu tư]*

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

E-mail:

Người đại diện:

Chức vụ:

Giấy ủy quyền ký hợp đồng số _____ *ngày ____ tháng _____ năm____ (trường hợp được ủy quyền).*

2.2. Tổ chức kinh tế:

Tên giao dịch: *[ghi tên giao dịch của tổ chức kinh tế]*

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Địa chỉ:

---

[1] Ghi nhận thông tin Bên mời thầu trong trường hợp Cơ quan có thẩm quyền ủy quyền cho Bên mời thầu làm đại diện ký hợp đồng với nhà đầu tư

Điện thoại:

Fax:

E-mail:

Người đại diện:

Chức vụ:

Các bên trên đây thống nhất ký Hợp đồng để thực hiện dự án_____*[ghi tên của dự án]* với các nội dung sau:

Điều 1. Thành phần hồ sơ hợp đồng

1.1. Thành phần hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên pháp lý như sau:

a. Hợp đồng bao gồm điều kiện chung và điều kiện cụ thể;

b. Phụ lục hợp đồng (nếu có);

c. Biên bản đàm phán hợp đồng;

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

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

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

g. Các tài liệu có liên quan.

1.2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Những tài liệu cấu thành nên Hợp đồng là quan hệ thống nhất giải thích tương hỗ cho nhau, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì Các Bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, Các Bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất áp dụng theo trình tự sắp xếp tại Khoản 1.1 nêu trên.

Trường hợp có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất nào trong Văn bản hợp đồng, nội dung Điều khoản cụ thể sẽ được ưu tiên để giải thích và áp dụng.

Điều 2. Thời hạn hợp đồng:

Thời hạn hợp đồng là _____ [ghi thời gian thực hiện hợp đồng phù hợp với quy định của HSDT và kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng giữa hai bên].

Điều 3. Hiệu lực hợp đồng

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ _____ *[ghi cụ thể ngày có hiệu lực của hợp đồng].*

2. Hợp đồng hết hiệu lực sau khi hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng theo quy định pháp luật.

Hợp đồng được lập thành _____ bộ, Cơ quan ký kết hợp đồng giữ ___ bộ, nhà đầu tư giữ ____ bộ, các bộ hợp đồng có giá trị pháp lý như nhau.

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NHÀ ĐẦU TƯ[2] *[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]*	**ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA CƠ QUAN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG** *[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]*

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ
[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu]

Ghi chú:

(1) Cập nhật các văn bản hiện hành liên quan đến hợp đồng.

(2) Trường hợp nhà thầu liên danh thì trong hợp đồng phải bao gồm thông tin của tất cả các thành viên liên danh. Đại diện hợp pháp của từng thành viên trong liên danh phải ký tên, đóng dấu vào hợp đồng.

PHẦN II. ĐIỀU KIỆN CHUNG CỦA HỢP ĐỒNG

I. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	
Điều 1. Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án	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 dự án được quy định tại **ĐKCT**.
II. MỤC TIÊU, QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	
Điều 2. Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án	Mục tiêu chung và mục tiêu cụ thể của dự án được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 3. Quy mô, công suất	Quy mô, công suất của dự án được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 4. Tổng vốn đầu tư	Tổng vốn đầu tư Dự án là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có)) được xác định tại HSMT, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo pháp luật đất đai và chi phí khác để phục vụ hoạt động đầu tư kinh doanh dự án, được chi tiết tại **ĐKCT**.
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	
Điều 5. Địa điểm thực hiện dự án	Tại khu đất có diện tích khoảng 23,49 ha trên địa bàn phường Thượng Hồng, tỉnh Hưng Yên. Vị trí khu đất: Phía Bắc giáp Quốc lộ 5 và trụ sở UBND phường Minh Đức (cũ); phía Nam giáp đất dân cư hiện trạng; phía Đông giáp đất dân cư hiện trạng; phía Tây giáp tuyến đường bê tông hiện trạng (vị trí khu đất nằm trong Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025).
IV. THỜI HẠN HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	
Điều 6. Thời hạn hợp đồng dự án và tiến	6.1. Thời hạn hợp đồng dự án được tính từ thời điểm hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh có hiệu lực

độ thực hiện dự án	cho đến khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh. Trong đó xác định Tiến độ thực hiện dự án tại **ĐKCT**. 6.2. Tiến độ thực hiện dự án, bao gồm các mốc thời gian sau: (a) Trong thời hạn tối đa 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo quy định tại **ĐKCT**, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai, trừ trường hợp chậm trễ do lỗi của NĐT/TCKT theo quy định pháp luật; (b) Thời hạn thực hiện Dự án được quy định tại **ĐKCT**; (c) Thời hạn hoạt động Dự án là [50] năm theo quy định tại Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc HSMT Trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án không làm thay đổi Thời hạn Hợp đồng Dự án, NĐT/TCKT thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật đầu tư, pháp luật xây dựng và quy định pháp luật khác có liên quan.
Điều 7. Các trường hợp, điều kiện, thủ tục điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án	Việc điều chỉnh Thời hạn Hợp đồng Dự án (nếu có) được thực hiện theo quy định như sau: 7.1.Thời hạn Hợp đồng Dự án được điều chỉnh khi thuộc các trường hợp quy định tại **ĐKCT**; 7.2. Việc điều chỉnh Thời hạn Hợp Dự án sẽ được Các Bên thỏa thuận và xác lập bằng Phụ lục của Hợp đồng này; 7.3. Việc điều chỉnh Thời hạn thực hiện Dự án, tiến độ thực hiện dự án sẽ thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này và phù hợp theo quy định pháp luật đầu tư và quy định pháp luật khác có liên quan.
Điều 8. Thỏa thuận về	Thỏa thuận về sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời

sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án	hạn hợp đồng dự án được thực hiện theo quy định tại mục X của Hợp đồng này.
V. 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 9. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có)	Công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và tái định cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật có liên quan. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có) được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất và giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	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 được quy định tại **ĐKCT.**
Điều 11. Nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định tại **ĐKCT.**
Điều 12. Điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan	12.1. Việc sử dụng đất, tài nguyên phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở pháp luật đất đai, pháp luật về bảo vệ tài nguyên, môi trường, khoáng sản. Việc sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan theo quy định tại Hợp đồng này chỉ tồn tại cho mục đích duy nhất để triển khai Dự án. 12.2. Trường hợp vì mục đích Dự án, NĐT/TCKT có nhu cầu thực hiện các quyền liên quan đến việc

	tiếp cận phần đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình, hạ tầng bên ngoài phạm vi Dự án, CQKKHĐ sẽ hỗ trợ tối đa NĐT/TCKT trong việc đề nghị cấp có thẩm quyền tại địa phương xem xét, quyết định. Trường hợp này, NĐT/TCKT phải gánh chịu mọi chi phí liên quan hoặc phát sinh từ việc tiếp cận phần đất bên ngoài phạm vi Dự án.
Điều 13. Quy định về khai quật và xử lý các 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	13.1. Khi thực hiện Hợp đồng này, trường hợp NĐT/TCKT phát hiện hóa thạch, cổ vật và công trình khảo cổ, NĐT/TCKT phải tuân thủ quy định của Pháp luật Việt Nam có liên quan. 13.2. Khi phát hiện có bất kỳ hóa thạch, cổ vật hoặc công trình khảo cổ trong phạm vi Dự án, NĐT/TCKT có nghĩa vụ: (a) Ngay lập tức thông báo cho CQKKHĐ về vấn đề này. (b) Thực hiện các biện pháp cảnh báo phòng ngừa để ngăn chặn việc di dời, hoặc làm hư hại đến hóa thạch, cổ vật hoặc công trình khảo cổ và sẽ tiến hành bất kỳ các yêu cầu nào CQKKHĐ liên quan đến kiểm tra và xử lý những hóa thạch, cổ vật hoặc công trình khảo cổ đó. (c) Thực hiện tất cả các bước cần thiết để bảo tồn các vật thể trong cùng vị trí và điều kiện khi chúng được tìm thấy. (d) Kịp thời và cẩn trọng trong việc tuân thủ theo bất kỳ chỉ dẫn nào của CQKKHĐ đưa ra. (e) Tuân thủ theo bất cứ quy định pháp luật hoặc yêu cầu nào của cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến việc bảo tồn phát hiện đó. (f) Nếu CQKKHĐ có yêu cầu, NĐT/TCKT sẽ phải cho phép CQKKHĐ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp cận mặt bằng cho mục đích di dời hoặc xử lý phát hiện đó. 13.3. Nếu NĐT/TCKT thực hiện các hành động cần thiết được quy định tại Điều này dẫn đến làm chậm trễ việc thực hiện Hợp đồng, thì NĐT/TCKT vẫn có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng cho đến khi hoàn

	thành xong và Thời hạn thực hiện Dự án sẽ được gia hạn một cách tương ứng theo các quy định trong Hợp đồng này. 13.4. Chi phí cho việc thực hiện các biện pháp liên quan đến xử lý hóa thạch, cổ vật, công trình khảo cổ được thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan.
Điều 14. 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	14.1. Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt, NĐT/TCKT sẽ được giao đất, cho thuê đất phù hợp theo tiến độ, hình thức được quy định tại **ĐKCT**. 14.2. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 15. Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm	Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm các nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiến độ giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và các công trình có liên quan được quy định tại **ĐKCT.**
VI. THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN NHÀ ĐẦU TƯ ĐỀ XUẤT VỀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ TRỊ TRỢ GIÚP XÃ HỘI HOẶC HOẠT ĐỘNG PHÚC LỢI XÃ HỘI KHÁC	
Điều 16. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu; tiến độ, hình thức nộp	16.1. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư căn cứ theo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn NĐT, kết quả thương thảo hợp đồng. Giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ M do nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở công thức sau đây: Giá trị nộp ngân sách nhà nước $_{\text{tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất}}$ = M x Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp $_{\text{tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất}}$ 16.2. Giá trị quy định tại điểm 16.1 điều này được nộp vào ngân sách nhà nước theo hình thức, trình tự, thủ tục và thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê

	đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. 16.3. Giá trị, tiến độ, hình thức nộp giá trị nộp ngân sách nhà nước ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đề xuất được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 17. Trách nhiệm của nhà đầu tư trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên	Trách nhiệm của NĐT/TCKT trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên được quy định tại **ĐKCT**.
VII. TỔ CHỨC KINH TẾ DO NHÀ ĐẦU TƯ THÀNH LẬP ĐỂ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT	
Trường hợp đã thành lập tổ chức kinh tế:	
Điều 18. Mô hình tổ chức, hoạt động của tổ chức kinh tế; Vốn điều lệ của tổ chức kinh tế	18.1. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. 18.1. Vốn điều lệ của TCKT: (a) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm góp vốn chủ sở hữu vào vốn điều lệ của TCKT theo quy định của pháp luật doanh nghiệp. Trường hợp vốn điều lệ của TCKT thấp hơn mức vốn chủ sở hữu cam kết thực hiện Dự án theo HSDT, Nhà đầu tư phải có cam kết huy động, lộ trình tăng vốn điều lệ của TCKT theo quy định pháp luật và Hợp đồng này. (b) Trong mọi trường hợp, Nhà đầu tư cam kết đảm bảo góp đủ vốn chủ sở hữu vào TCKT để đáp ứng điều kiện để được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. (c) Việc chuyển nhượng, điều chỉnh (tăng/giảm) vốn góp của Nhà đầu tư tại TCKT phải được thực hiện theo quy định pháp luật nhưng không được làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ đã

	cam kết tại HSDT và Hợp đồng này.
Điều 19. Cam kết về việc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại Điều mục VIII Hợp đồng này	Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập có quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Kế thừa quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu theo cam kết tại hồ sơ dự thầu và quy định tại hợp đồng dự án; c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
Trường hợp chưa thành lập tổ chức kinh tế:	
Điều 18. Yêu cầu tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại mục VIII Hợp đồng này	Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập có quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Kế thừa quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu theo cam kết tại hồ sơ dự thầu và quy định tại hợp đồng dự án; c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
Điều 19. Trình tự sửa đổi hợp đồng để bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập	Trình tự sửa đổi hợp đồng để bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập được quy định tại **ĐKCT**.
VIII. NGHĨA VỤ CỦA NHÀ ĐẦU TƯ/TCKT	
Điều 20. Nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng	20.1. Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại **ĐKCT.** 20.2. Giá trị của bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại **ĐKCT.**

	20.3. Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại **ĐKCT.** 20.4. CQKKHĐ hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho NĐT/TCKT trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng này hoặc trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận. NĐT/TCKT không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây: (a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi Hợp đồng đã có hiệu lực; (b) Vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng mà dẫn tới việc Bên A có quyền yêu cầu thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng; (c) Từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng khi chưa hoàn thành hết các cam kết theo Hợp đồng. 20.5. Trường hợp NĐT/TCKT thay đổi bên cấp bảo đảm thì phải được CQKKHĐ chấp thuận trên cơ sở sự phù hợp với trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng, đảm bảo không ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng này.
Điều 21. Ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt	21.1. NĐT/TCKT có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; 21.2. Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu
Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai	22.1. NĐT/TCKT có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 22.2. Đối với diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất thì hình thức nộp tiền thuê đất (một lần hoặc hằng năm) và tiến độ nộp tiền thuê đất được quy định tại **ĐKCT.**

Điều 23. Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất	NĐT/TCKT có trách nhiệm thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất theo các nội dung tại mục VI của Hợp đồng này
Điều 24. Thực hiện quyền và nghĩa vụ khác	24.1. NĐT/TCKT có trách nhiệm thực hiện các cam kết khác mà NĐT đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu. 24.2. NĐT/TCKT thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng tiến độ đã cam kết, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường, tuân thủ quy định của pháp luật liên quan về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. 24.3. NĐT/TCKT thực hiện các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, cam kết về chuyển giao công nghệ, thực hiện hoạt động công nghệ cao đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu để được hưởng ưu đãi trong đấu thầu. 24.4. NĐT/TCKT có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất, hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. 24.5. NĐT/TCKT thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác tại **ĐKCT** và theo thỏa thuận (nếu có).
IX. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN HOẶC BÊN MỜI THẦU TRONG TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN ỦY QUYỀN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG	
Điều 25. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024
Điều 26. Thực hiện	26.1. Phối hợp với nhà đầu tư/TCKT thực hiện

quyền và nghĩa vụ khác	phương án về hiệu quả sử dụng đất tại mục 6 của Hợp đồng này; 26.2. Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định tại **ĐKCT.**
X. SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG DỰ ÁN	
Điều 27. Xác định cụ thể trường hợp bất khả kháng và phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng	27.1. Các trường hợp bất khả kháng có thể bao gồm nhưng không giới hạn, những sự kiện hay trường hợp bất thường thuộc loại được quy định tại **ĐKCT**. 27.2. Điều kiện xác định sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. 27.3. Phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng được quy định tại **ĐKCT.**
Điều 28. Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng dự án	28.1. Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điều 76, Luật Đấu thầu 2023. 28.2. Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý, ngành, lĩnh vực và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, pháp luật có liên quan; hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án, cổ phần, phần vốn góp được thực hiện theo quy định của pháp luật
Điều 29. Trình tự bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập theo trường hợp chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại mục VII	29.1. Trình tự bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập theo trường hợp chưa thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại mục VII của hợp đồng này được quy định tại **ĐKCT.** 29.2. Các trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật

của hợp đồng này; các trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư	về đầu tư.
Điều 30. Trình tự sửa đổi hợp đồng	Trình tự sửa đổi hợp đồng được quy định tại **ĐKCT**.
XI. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN	
Điều 31. Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn	Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 32. Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận	Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận được quy định tại **ĐKCT**.
Điều 33. Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn	Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn được quy định tại **ĐKCT**.
XII. PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH	
Điều 34. 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	34.1. Luật điều chỉnh hợp đồng là pháp luật Việt Nam. Trong mọi trường hợp, việc giải thích Hợp đồng này, các Phụ lục hợp đồng, các văn bản có liên quan được ký kết giữa CQKKHĐ, NĐT/TCKT tuân thủ quy định và pháp luật Việt Nam. 34.2. Đối với các vấn đề pháp luật Việt nam không có quy định, các bên sẽ thương thảo thống nhất trên cơ sở tham khảo các thông lệ quốc tế, không mâu thuẫn với quy định pháp luật Việt Nam và hài hòa lợi ích của các bên ký hợp đồng. 34.3. Mọi vấn đề phát sinh từ hoặc liên quan đến

	Hợp đồng này mà chưa được quy định cụ thể tại Hợp đồng này, Các Bên sẽ thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Các Bên tham gia Hợp đồng.
XIII. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	
Điều 35. Cơ chế giải quyết tranh chấp	Cơ chế giải quyết tranh chấp giữa các bên tham gia hợp đồng dự án và tranh chấp giữa NĐT/TCKT với các tổ chức kinh tế tham gia thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại Điều 14 Luật Đầu tư.
XIV. THANH LÝ HỢP ĐỒNG	
Điều 36. Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng	Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo quy định tại **ĐKCT**.
Điều 37. Quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết khi thanh lý hợp đồng	Quyền, nghĩa vụ của các bên khi thanh lý hợp đồng thực hiện theo quy định tại **ĐKCT**.
XV. ĐIỀU KHOẢN PHẠT VI PHẠM, KHÔNG TUÂN THỦ NGHĨA VỤ HỢP ĐỒNG	
Điều 38. Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ của các bên	38.1. Vi phạm hợp đồng của NĐT/TCKT: NĐT/TCKT bị áp dụng phạt hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng được nêu tại **ĐKCT.** 38.2. Vi phạm hợp đồng của Cơ quan ký kết hợp đồng. Cơ quan ký kết hợp đồng bị áp dụng phạt hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng được nêu tại **ĐKCT.** 38.3. Vi phạm nghiêm trọng của các bên ký kết hợp đồng được quy định tại **ĐKCT** theo quy định tại khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự.
Điều 39. Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng	Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng theo quy định tại **ĐKCT**.
Điều 40. Phạt vi phạm	Phạt vi phạm đối với trường hợp nhà đầu tư không

đối với trường hợp nhà đầu tư không thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng dự án khi đã hưởng ưu đãi theo quy định	thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng dự án khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định này theo quy định tại **ĐKCT**.

XV. ĐIỀU KHOẢN PHẠT VI PHẠM, KHÔNG TUÂN THỦ NGHĨA VỤ HỢP ĐỒNG *(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*

PHẦN III. ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG

ĐKCT 1	- Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn NĐT, kết quả thương thảo hợp đồng, Bên mời thầu hoàn thiện "*Các khái niệm, từ ngữ sử dụng trong hợp đồng*": - Trong mẫu hợp đồng này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: + *"Các bên" được hiểu là Các Bên ký kết Hợp đồng này, bao gồm CQCTQ, NĐT/TCKT và được nêu tại mục 2 của Phần I: Văn bản thoả thuận;* + *"Cơ quan có thẩm quyền" là: ....;* + *"Cơ quan ký kết hợp đồng" là: ....;* + *"Nhà đầu tư" (NĐT): là ....;* + ...
ĐKCT 2	Xây dựng khu đô thị có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm cụ thể hoá Đồ án Quy hoạch phân khu Hành chính – Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/04/2025 và đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên đến năm 2040, định hướng đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 2898/QĐ-UBND ngày 30/12/2024; xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đáp ứng nhu cầu ở của người dân khu vực.
ĐKCT 3	- Quy mô đầu tư: a. Quy mô sử dụng đất của dự án khoảng: 234.859,00 m². b. Quy mô dân số khoảng: 2.996 người. c. Quy mô về sản phẩm dịch vụ cung cấp: Nhà ở liền kề: 518 căn; nhà ở biệt thự 76 căn; nhà ở xã hội OXH-01 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 37.918,87m² (không tính sàn tầng hầm); nhà ở xã hội OXH-02 chung cư cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 27.725,08m² (không tính sàn tầng hầm); công trình thương mại dịch vụ TMDV-01 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84m²; công trình thương mại dịch vụ TMDV-02 cao 05 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52m²; công trình trường mầm non cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44m²; công trình trường tiểu học cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94m²; công

trình trường trung học cơ sở cao 03 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52m²; công trình nhà sinh hoạt cộng đồng cao 02 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74m²; xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại dự án.

d. Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tỷ lệ số lượng các loại nhà ở của dự án:

STT	Chức năng sử dụng của ô đất	Diện tích ô đất (m²)	Tỷ lệ *(%)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (Tầng)	Tổng diện tích sàn (m²)	Hệ số SDD	Số căn	Dân số (người)
1	**Đất ở mới**	**88.284,19**	**37,59**					**594**	**2.996**
1.1	Đất ở liền kề	52.097,54	22,18	90	5,0	234.438.93	4,5	518	1.816
1.2	Đất ở biệt thự	17.952,22	7.64	60	3,0	32.314,00	1,8	76	304
1.3	Đất nhà ở xã hội	18.234.43	7,76	40	9,0	65.643,95	3,6	292	876
	Nhà ở xã hội 1	10.533,02		40	9,0	37.918,87	3,6	169	
	Nhà ở xã hội 2	7.701,41		40	9,0	27.725,08	3,6	123	
2	**Đất thương mại - dịch vu**	**17.608,68**	**7,50**	**40**	**5,0**	**35.217,36**	**2,00**		
	Công trình thương mại dịch vụ 1	9.974,42		40	5,0	19.948,84	2,00		
	Công trình thương mại dịch vụ 2	7.634,26		40	5,0	15.268,52	2,00		
3	**Đất công cộng đơn vị ở**	**9.246,25**	**3,94**	**40**	**3,0**	**10.530,63**	**1,14**		
3.1	Trường mầm non	3.428,70	1,46	40	3,0	4.114,44	1,2		
3.2	Trường tiểu học	2.353,28	1,00	40	3,0	2.823,94	1,2		
3.3	Trường trung học cơ sở	2.052,10	0.87	40	3,0	2.462,52	1,2		
3.4	Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng	1.412,17	0,60	40	2,0	1.129,74	0,8		
4	**Đất cây xanh đơn vị ở**	**29.445,15**	**12,54**			**712,31**			
5	**Đất bãi đỗ xe**	**3.719,86**	**1,58**						
6	**Đất hạ tầng kỹ**	**928,43**	**0,40**						

	thuật								
7	**Đất giao thông**	**85.626,40**	**36,46**						
	Tổng diện tích	234.859,00	100						

e. Quy mô đầu tư xây dựng công trình dự kiến: Đầu tư đồng bộ các công trình theo Đồ án quy hoạch phân khu Hành chính - Đô thị Minh Đức (phân khu B2) đã được UBND thị xã Mỹ Hào phê duyệt tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 trên quy mô đất quy hoạch thực hiện dự án là 234.859,00 m²

- Diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng: 70.049,76 m² (chiếm 29,83%). Trong đó:

+ Đất nhà liền kề khoảng 52.097,54 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (5,0x17,5)m, (5,0x17,8)m, (5,0x18,0)m và (5,0x20,0)m với tổng số khoảng 518 nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 90%, chiều cao xây dựng tối đa 05 tầng, các nhà ở liền kề có diện tích ô đất điển hình là: 87,5 m², 89,0 m², 90,0 m² và 100,0 m².

+ Đất nhà biệt thự khoảng 17.952,22 m² gồm nhiều ô đất, mỗi ô đất được chia thành nhiều lô đất kích thước điển hình là: (12,0x17,0)m và (12,0x20,0)m với tổng số khoảng 76 nhà ở biệt thự, mật độ xây dựng 60%, chiều cao xây dựng tối đa 03 tầng, các nhà ở biệt thự có diện tích ô đất điển hình là: 204,0 m² và 240,0 m².

- Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội: 18.234,43 m² (chiếm 7,76%). Xây dựng trên ô đất OXH-01 và OXH-02, cụ thể như sau:

+ Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-01 có diện tích đất khoảng 10.533,02 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm (làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 37.918,87 m². Gồm 169 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 18-20 căn hộ).

+ Nhà ở xã hội xây dựng trên lô đất OXH-02 có diện tích đất là 7.701,41 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 09 tầng nổi, 01 tầng hầm (làm bãi đỗ xe); tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi khoảng 27.725,08 m². Gồm 123 căn hộ để ở, diện tích trung bình mỗi căn hộ khoảng 70 m² (diện tích có thể tùy biến, khoảng 45-100 m²), kèm các tiện ích thang máy, thang bộ, thoát hiểm và tiện ích kỹ thuật kèm

	theo (trên từng tầng của tòa nhà chung cư được bố trí linh hoạt số lượng căn hộ mỗi tầng khoảng 13-15 căn hộ). * Lưu ý: Diện tích các căn hộ, nhà ở thấp t ng sẽ xác định cụ thể tại Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nhà đầu tư được lựa chọn không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án - Công trình thương mại dịch vụ 01 xây dựng trên ô đất TMDV-01 có diện tích 9.974,42 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng: tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.948,84 m². - Công trình thương mại dịch vụ 02 xây dựng trên ô đất TMDV-02 có diện tích 7.634,26 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.268,52 m². - Công trình nhà sinh hoạt cộng đồng xây dựng trên ô đất NSHCĐ có diện tích 1.412,17 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 02 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.129,74 m². - Công trình trường mầm non xây dựng trên đất MN có diện tích 3.428,70 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4.114,44 m². - Công trình trường tiểu học xây dựng trên ô đất TH có diện tích 2.353,28 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.823,94 m². - Công trình trường trung học cơ sở xây dựng trên ô đất THCS có diện tích 2.052,10 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 2.462,52 m². - Đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; bàn giao lại phần đất xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh, vườn hoa, mặt nước cho chính quyền địa phương quản lý sau khi đầu tư xây dựng để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật. + Đất cây xanh, mặt nước có diện tích khoảng 29.445,15 m². + Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 928,43 m². + Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 3.719,86 m². + Đất giao thông có diện tích khoảng: 85.626,40 m².

ĐKCT 4	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 6.1	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 6.1 (a)	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 6.1 (b)	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 7.2	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 9	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 10	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 11	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 14.1	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 14.2	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 15	- Trong trường hợp việc giao đất bị chậm tiến độ so với kế hoạch đã được duyệt, theo đề nghị của NĐT/TCKT, CQCTQ xem xét và chấp thuận việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án theo quy định pháp luật. Trong trường hợp này, các bên phải lập phụ lục điều chỉnh hợp đồng trước khi triển khai thực hiện.

	- [Nội dung khác do các bên thương thảo]
ĐKCT 16.3	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 17	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 19	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 20.1	Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng: Nhà đầu tư được nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm thực hiện hợp đồng. Thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng được lập theo Mẫu số 14 Phần 3 – Dự thảo hợp đồng và Biểu mẫu hợp đồng của HSMT hoặc một mẫu khác nhưng phải gồm đầy đủ các nội dung cơ bản của bảo đảm thực hiện hợp đồng được người có thẩm quyền chấp thuận. *(Nhà đầu tư nộp thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo pháp luật Việt Nam.)*
ĐKCT 20.2	Giá trị của bảo đảm thực hiện hợp đồng: **53.682.044.600 đồng** *(Bằng chữ: Năm mươi ba tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).*
ĐKCT 20.3	Nhà đầu tư được lựa chọn phải thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng trước hoặc cùng thời điểm hợp đồng có hiệu lực
ĐKCT 22	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 24.4	1. Nhà đầu tư cam kết hoàn trả chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Thông tư số 08/2022/TT-BTC ngày 09 tháng 02 năm 2022. 2. Các yêu cầu khác do các bên hoàn thiện trong quá trình thương thảo hợp đồng.
ĐKCT 26	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê*

27.1	*duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 27.2	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 27.3	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 29	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 30	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 31	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 32	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 33	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 37	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 38.1	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 38.2	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 38.3	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp*

	đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).
ĐKCT 39	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*
ĐKCT 40	*(Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, chủ trương đầu tư được phê duyệt, các văn bản liên quan của Dự án và kết quả thương thảo hợp đồng, các bên hoàn thiện nội dung này).*

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 thông tin như sau:*

a) Đối với dự án dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, dự án khu dân cư nông thôn, ghi các thông tin về:

- Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước.

Đề nghị đại diện hợp pháp của Nhà đầu tư tiến hành đàm phán, 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 đàm phán, 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 36.1 BDL].*

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 đàm phán, 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 đàm phán, 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 (nếu có)]

Mẫu số 14

BẢO LÃNH THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG[1]

(Địa điểm), ngày ____ tháng ____ năm ____

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

(sau đây gọi tắt là Cơ quan 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 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 36.1* ***BDL****].*

Chúng tôi cam kết thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang cho Cơ quan 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 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 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 36.1 **BDL**.