

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 10 năm 2024

ĐỀ XUẤT KÝ HỒ SƠ MỜI THẦU

Kính gửi: Lãnh đạo Sở

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 của Quốc Hội;
Căn cứ Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất;

Căn cứ Tờ trình số 101/TTr-KH ngày 11/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và QLXD Khánh Hoà về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Hồ sơ mời thầu Gói thầu: Xác định giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Căn cứ báo cáo thẩm định hồ sơ mời thầu số 77/BCTĐ ngày 16/10/2024 của Công ty TNHH QLDA và kiểm toán xây dựng Khánh Hòa về việc báo cáo thẩm định E - HSMT, Gói thầu: Xác định giá đất cụ thể dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Văn phòng Sở và Chi Cục quản lý đất đai Kính trình Lãnh đạo Sở phê duyệt hồ sơ mời thầu gói thầu Xác định giá đất cụ thể Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang;

Văn phòng Sở và Chi Cục quản lý đất đai Kính báo cáo và trình Lãnh đạo Sở./.

VĂN PHÒNG SỞ

Nguyễn Khánh Hải

CHI CỤC QLDD

Nguyễn Trọng Bảo

Chương II. BẢNG DỮ LIỆU ĐẦU THẦU

E-CDNT 1.1	Tên Chủ đầu tư là: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà. Địa chỉ: 14 Hoàng Hoa Thám, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Số điện thoại: (0258) 3819206.
E-CDNT 1.2	Tên gói thầu: Gói thầu 1: Xác định giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang. Tên dự toán là: Xác định giá đất cụ thể gói thầu Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang.
E-CDNT 3	Nguồn vốn : Ngân sách cấp tỉnh (Sự nghiệp kinh tế - lĩnh vực đất đai)
E-CDNT 5.1 (c)	<p>Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu theo quy định như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà thầu tham dự thầu không có cổ phần hoặc vốn góp trên 30% với: Chủ đầu tư: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà. Địa chỉ: 14 Hoàng Hoa Thám, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. - Bên mời thầu: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hoà. Địa chỉ: 14 Hoàng Hoa Thám, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. <p>Trừ trường hợp nhà thầu là công ty thành viên, công ty con của tập đoàn, tổng công ty nhà nước có ngành, nghề sản xuất, kinh doanh chính phù hợp với tính chất gói thầu của tập đoàn, tổng công ty nhà nước đó.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà thầu tham dự thầu không có cổ phần hoặc vốn góp với các nhà thầu tư vấn; không cùng có cổ phần hoặc vốn góp trên 20% của một tổ chức, cá nhân khác với từng bên. Cụ thể như sau: <ul style="list-style-type: none"> + Tư vấn lập E-HSMT, đánh giá E-HSDT: Công ty TNHH Tư vấn và QLXD Khánh Hoà. Địa chỉ: Thôn phú Hoà, xã Ninh Quang, TX. Ninh Hoà, Khánh Hòa. + Tư vấn thẩm định E-HSMT; thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu: Công ty TNHH Quản lý Dự án và Kiểm toán xây dựng Khánh Hòa – Địa chỉ: Tổ 21, Thôn Thanh Minh 2, Xã Diên Lạc, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa. <p>Nhà thầu tham dự thầu không cùng thuộc một cơ quan hoặc tổ chức trực tiếp quản lý với nhà thầu tư vấn (đã nêu trên).</p> <p>Nhà thầu tham dự thầu không cùng thuộc một cơ quan hoặc tổ chức trực tiếp quản lý với Chủ đầu tư, Bên mời thầu, trừ trường hợp nhà thầu là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc cơ quan quản lý nhà nước có chức năng, nhiệm vụ được giao phù hợp với tính chất gói thầu của cơ quan quản lý nhà nước đó.</p> <p>Trường hợp nhà thầu tham dự thầu với tư cách liên danh hoặc nhà thầu tư vấn được lựa chọn với tư cách liên danh, tỷ lệ sở hữu vốn của tổ chức, cá nhân khác trong liên danh được xác định theo công thức sau:</p>

Chương III. TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ E-HSDT

Mục 1. Đánh giá tính hợp lệ của E-HSDT

E-HSDT của nhà thầu được đánh giá là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các nội dung sau đây:

1. Trường hợp nhà thầu liên danh thì thỏa thuận liên danh phải nêu rõ nội dung công việc cụ thể và ước tính giá trị tương ứng mà từng thành viên trong liên danh sẽ thực hiện theo Mẫu số 03 Chương IV – Biểu mẫu dự thầu. Việc phân chia công việc trong liên danh phải căn cứ các hạng mục nêu trong điều khoản tham chiếu; không được phân chia các công việc không thuộc các hạng mục này.

2. Nhà thầu bảo đảm tự cách hợp lệ theo quy định tại Mục 5 E-CDNT.

Đối với trường hợp liên danh: Từng thành viên liên danh phải đáp ứng điều kiện năng lực nêu trên tương ứng với phần công việc đảm nhận.

Nhà thầu có E-HSDT hợp lệ được xem xét, đánh giá trong các bước tiếp theo.

Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật

2.1. Việc đánh giá về kỹ thuật đối với từng E-HSDT được thực hiện theo phương pháp chấm điểm, trong đó phải quy định mức điểm tối đa đối với các tiêu chuẩn tổng quát, tiêu chuẩn chi tiết; quy định mức điểm tối thiểu đối với tiêu chuẩn tổng quát và chi tiết của các nội dung giải pháp và phương pháp luận, nhân sự chủ chốt; không quy định mức điểm tối thiểu đối với nội dung năng lực và kinh nghiệm. Việc đánh giá hợp đồng tương tự của nhà thầu liên danh căn cứ vào khối lượng công việc của từng thành viên trong liên danh đảm nhận.

Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật bao gồm các nội dung sau đây:

Bảng số 01 (Webform trên Hệ thống)

STT	Tiêu chuẩn	Mức điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Mức yêu cầu tối thiểu
1	Kinh nghiệm và năng lực của nhà thầu(Từ 0 đến 15% tổng số điểm) Đã thực hiện các Hợp đồng: Tự vấn xác định giá đất từ 01/01/2021 đến thời điểm đóng thầu với tư cách nhà thầu độc lập hoặc thành viên liên danh (Đính kèm: Thanh lý hợp đồng hoặc Biên bản nghiệm thu hoàn thành hoặc văn bản xác nhận hoàn thành của Chủ đầu tư).	15	a. Từ 04 Hợp đồng trở lên: 15 điểm b. 03 Hợp đồng: 9 điểm c. 02 Hợp đồng: 5.4 điểm d. 01 Hợp đồng: 3.2 điểm e. Không có hợp đồng đạt 0 điểm	14
1.1		15		
2	Uy tín của nhà thầu thông qua việc tham dự thầu, kết quả thực hiện hợp đồng của nhà thầu(5% tổng số điểm)	5		
2.1	Nhà thầu cam kết không vi phạm các nội dung như sau: a) Nhà thầu không tiến hành hoặc từ chối đối chiếu tài liệu, thương thảo hợp đồng (nếu có) trong thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất khi được mời vào đối chiếu tài liệu, thương thảo hợp đồng (nếu có); b) Nhà thầu đã đối chiếu tài liệu, thương thảo hợp đồng (nếu có) nhưng từ chối hoặc không ký kết biên bản thương thảo hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 43 của Nghị định này; c) Nhà thầu được lựa chọn trúng thầu nhưng không tiến	5	a. Đáp ứng: 5 điểm b. Đáp ứng: 0 điểm	

STT	Tiêu chuẩn	Mức điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Mức yêu cầu tối thiểu
3	<p>hành hoặc từ chối tiến hành hoàn thiện hợp đồng, thỏa thuận khung hoặc không ký kết hợp đồng, thỏa thuận khung;</p> <p>d) Nhà thầu đã ký thỏa thuận khung nhưng không tiến hành hoặc từ chối hoàn thiện hợp đồng hoặc không ký kết hợp đồng.</p> <p>e) Tiến độ thực hiện hợp đồng;</p> <p>f) Chất lượng hàng hóa, dịch vụ, công trình, bao gồm các sự cố xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có) và các yếu tố khác có liên quan;</p> <p>g) Vi phạm hợp đồng, chấm dứt hợp đồng và lý do;</p> <p>Giải pháp và phương pháp luận (Từ 30 đến 40% tổng số điểm)</p>	30		18
3.1	<p>Hiểu rõ mục đích gói thầu: Hiểu rõ về mục tiêu, nhiệm vụ, nội dung, phạm vi, quy mô của gói thầu được nêu trong điều khoản tham chiếu</p>	3	<p>a. Nêu chi tiết, rõ ràng, cụ thể : 3 điểm</p> <p>b. Có nêu, nhưng chưa chi tiết, rõ ràng: 2 điểm.</p> <p>c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT : 0 điểm</p>	
3.2	<p>Cách tiếp cận và phương pháp luận: Đề xuất kỹ thuật bao gồm tất cả các nội dung công việc quy định trong điều khoản tham chiếu. Các nội dung công việc được phân chia thành những nội dung cụ thể một cách hoàn chỉnh, rõ ràng và hợp lý; có phân công công việc cụ thể cho từng chuyên gia tư vấn đề xuất cho gói thầu.</p>	10	<p>a. Nêu chi tiết, rõ ràng, cụ thể : 10 điểm</p> <p>b. Có nêu, nhưng chưa chi tiết, rõ ràng : 06 điểm</p> <p>c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT: 0 điểm</p>	6

STT	Tiêu chuẩn	Mức điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Mức yêu cầu tối thiểu
3.3	Sáng kiến cải tiến: Có đề xuất những giải pháp hợp lý nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện gói thầu.	2	<p>a. Có sáng kiến đề xuất hợp lý rút ngắn tiến độ thực hiện hợp đồng: 02 điểm</p> <p>b. Có đề xuất sáng kiến: 1.2 điểm</p> <p>c. Không có nêu : 0 điểm</p>	1
3.4	Cách trình bày: Đề xuất được kết cấu và trình bày một cách hợp lý, logic và dễ theo dõi (có sơ đồ tổ chức rõ ràng, chi tiết).	3	<p>a. Nêu chi tiết, rõ ràng, cụ thể : 05 điểm</p> <p>b. Có nêu, nhưng chưa chi tiết, rõ ràng : 03 điểm</p> <p>c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT : 0 điểm</p>	
3.5	Kế hoạch triển khai: Kế hoạch công việc bao gồm tất cả các nhiệm vụ để thực hiện dự án phù hợp với phương pháp luận và tiến độ dự kiến. Mỗi một nhiệm vụ cụ thể được phân tích, mô tả một cách hoàn chỉnh, phù hợp và rõ ràng.	10	<p>a. Nêu chi tiết, rõ ràng, cụ thể : 10 điểm</p> <p>b. Có nêu, nhưng chưa chi tiết, rõ ràng: 06 điểm</p> <p>c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT : 0 điểm</p>	
3.6	Bố trí nhân sự: Nhân sự được bố trí đáp ứng theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các thành viên tổ chuyên gia tư vấn	2	<p>a. Nêu chi tiết, rõ ràng, cụ thể : 02 điểm</p> <p>b. Có nêu, nhưng chưa chi tiết, rõ ràng: 1.2 điểm</p> <p>c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT : 0 điểm</p>	
4	Nhan sự chủ chốt(Từ 50 đến 60% tổng số điểm)	50		30

STT	Tiêu chuẩn	Mức điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Mức yêu cầu tối thiểu
4.1	Tư vấn trường: 01 người -Tốt nghiệp đại học chuyên ngành Kế toán hoặc Kiểm toán hoặc Quản lý đất đai hoặc Địa chính hoặc Tài chính - Tín dụng hoặc Thẩm định giá hoặc Bất động sản hoặc Kinh tế, hoặc Kinh tế - Kỹ thuật hoặc Kỹ thuật hoặc Luật. - Có thể thẩm định viên về giá do Bộ Tài chính cấp hoặc Chứng chỉ định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp	30		18
4.1.1		05	a. Trình độ thạc sỹ: 05 điểm b. Trình độ đại học: 03 điểm c. Không đáp ứng yêu cầu HSMT: 0 điểm	3
4.1.2	Năm kinh nghiệm (số năm công tác thực tế của nhân sự, tham gia trong lĩnh vực tương tự Kinh nghiệm đã từng thực hiện gói thầu “Tư vấn xác định giá đất” với vị trí được phân công là Tư vấn trường. (Tài liệu chứng minh: Giấy xác nhận của chủ đầu tư hoặc Biên bản nghiệm thu hoặc Hợp đồng có đính kèm danh sách nhân sự hoặc Quyết định giao nhiệm vụ).	10	a. Trên 05 năm: 10 điểm b. Từ 03 đến 05 năm: 06 điểm c. Dưới 03 năm: 0 điểm	6
4.1.3		15	a. Có từ 02 hợp đồng trở lên: 10 điểm b. Có 01 hợp đồng: 10 điểm c. Không có hợp đồng: 0 điểm	9
4.2	Thẩm định giá viên: 03 người	20		12
4.2.1	Tốt nghiệp đại học chuyên ngành Kế toán hoặc Kiểm toán hoặc Quản lý đất đai hoặc Địa chính hoặc Tài chính - Tín dụng.	10	a. Trong đó có 01 nhân sự trình độ đại học trở lên: 10 điểm. b. Đáp ứng yêu cầu của HSMT: 10 điểm. c. Không Đáp ứng yêu cầu của HSMT: 0	6

STT	Tiêu chuẩn	Mức điểm tối đa	Thang điểm chi tiết	Mức yêu cầu tối thiểu
			điểm	
4.2.2	Kinh nghiệm đã từng thực hiện gói thầu “Tư vấn xác định giá đất”. (Áp dụng đối với tất cả các nhân sự bố trí cho gói thầu)	5	a. ≥ 10 năm: 05 điểm b. Từ 5 đến dưới 9 năm: 03 điểm c. Dưới 5 năm: 1 điểm	3
5	Yêu cầu về chuyên giao công nghệ (nếu có)(Từ 0% đến 10% tổng số điểm)	0		
5.1				
	Tổng cộng (100%)	100		70

Mục 3. Tiêu chuẩn đánh giá về tài chính

Căn cứ tính chất, quy mô của từng gói thầu cụ thể mà lựa chọn một trong các phương pháp dưới đây cho phù hợp.

3.1 Đối với phương pháp kết hợp giữa kỹ thuật và giá¹

Sử dụng thang điểm 100 hoặc 1.000 thống nhất với thang điểm về kỹ thuật. Điểm giá được xác định như sau:

$$G_{\text{thấp nhất}} \times (100 \text{ hoặc } 1.000)$$

$$\text{Điểm giá}_{\text{đang xét}} = \frac{\quad}{\quad}$$

¹ Đối với gói thầu áp dụng phương pháp giá thấp nhất hoặc phương pháp dựa trên kỹ thuật hoặc phương pháp giá cố định thì bỏ khoản này. Trường hợp Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu có quy định khác thì nội dung này được thực hiện theo quy định của Nghị định này và được cập nhật trên Hệ thống.

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu:

- Tên dự án là: Xác định giá đất cụ thể gói thầu Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang.

- Tên gói thầu: Xác định giá đất cụ thể gói thầu Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, TP Nha Trang.

- Nguồn vốn: Ngân sách cấp tỉnh (Sự nghiệp kinh tế - lĩnh vực đất đai)

- Mô tả về gói thầu:

Bên mời thầu tiến hành tổ chức đấu thầu gói thầu Lựa chọn Tư vấn xác định giá đất cụ thể như sau:

+ Hình thức lựa chọn Nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi qua mạng;

+ Phương thức đấu thầu: Một giai đoạn, hai túi hồ sơ;

+ Loại hợp đồng: Trọn gói;

+ Thời gian thực hiện hợp đồng: 60 ngày (không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền và các trường hợp bất khả kháng).

2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu:

Lựa chọn được nhà thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm và tài chính để thực hiện công việc Xác định giá đất cụ thể để tính chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đối với dự án Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, TP. Nha Trang, bảo đảm:

- Đủ năng lực hành nghề theo quy định hiện hành.

- Đáp ứng năng lực, kinh nghiệm theo tiêu chuẩn đánh giá E-HMST.

- Chi phí hợp lý tương ứng với đề xuất kỹ thuật của nhà thầu.

II. Nội dung công việc thực hiện:

Thông tin chi tiết về quy mô, khối lượng công việc của dự án bao gồm:

- Quy mô dự án: Khu dân cư Côn Tân Lập thuộc phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Quy mô khoảng 7,9 ha theo Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

- Khối lượng công việc của dự án: xác định giá đất để tính chênh lệch về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) do việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của Dự án khu dân cư Côn Tân Lập thành phố Nha Trang theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Bên A yêu cầu và Bên B nhận thực hiện việc Xác định giá đất cụ thể gói thầu Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang với nội dung cụ thể như sau:

+ Xác định giá đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 trước khi điều chỉnh tại thời điểm ngày 24/6/2020 căn cứ theo Quyết định số 3106/QĐ-UBND ngày 18/11/2014, và các Văn bản có liên quan khác của UBND tỉnh;

+ Xác định giá đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 sau khi điều chỉnh tại thời điểm ngày 24/6/2020 căn cứ theo Quyết định số 1496/QĐ-UBND ngày 24/6/2020, của UBND tỉnh;

+ Xác định chênh lệch về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);

+ Giải trình, tiếp thu ý kiến và hoàn chỉnh việc xác định giá đất cụ thể nêu trên đối với dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

+ Tham gia giải trình và hoàn chỉnh Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với Dự án này theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Khánh Hòa.

+ Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: theo thời gian chấm điểm của hồ sơ mời thầu.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

Sau thời gian thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể theo hợp đồng, Nhà thầu phải trình nộp Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí: Xem trong Tiêu chuẩn đánh giá.

V. Trách nhiệm của bên mời thầu:

Bên mời thầu sẽ tạo điều kiện thuận lợi để nhà thầu thực thi nhiệm vụ, tham khảo hồ sơ các thông tin cần thiết và các tài liệu khác liên quan đến dự án và gói thầu khi nhà thầu yêu cầu để thực hiện dịch vụ thẩm định giá.

Bên mời thầu sẽ cử cán bộ phối hợp với nhà thầu tư vấn trong quá trình thực hiện dịch vụ (nếu cần thiết). Thực hiện các trách nhiệm và quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

VI. Một số lưu ý trong quá trình lập hồ sơ dự thầu của nhà thầu:

- “Còn hiệu lực” được hiểu như sau: các chứng chỉ của cá nhân, tổ chức còn hạn sử dụng tối thiểu đến hết ngày đóng thầu.

- “Chứng thực” hoặc “Công chứng” được hiểu như sau: Là việc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định căn cứ vào bản chính để chứng thực bản sao là đúng với bản chính. Trường hợp các tài liệu do nhà thầu ban hành (ví dụ: hợp đồng lao động, quyết định bổ nhiệm, giao việc... nhà thầu có thể đóng dấu treo hoặc giáp lai vào bản sao các tài liệu này thay cho việc chứng thực/công chứng).