

Số: 1341/SXD-KT&VLXD

Bắc Ninh, ngày 09 tháng 7 năm 2019

V/v thực hiện xây dựng Quy định  
trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án  
nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng  
bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước  
trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh

Thực hiện Thông báo số 40/TB-UBND ngày 01/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Nguyễn Tiến Nhường; trong đó giao Sở Xây dựng xây dựng trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Tư pháp tại Văn bản số 361/STP-XDKTVB ngày 02/7/2019, Sở Xây dựng báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về tình hình xây dựng Dự thảo Quy định và một số nội dung vướng mắc như sau:

#### 1. Về xây dựng Dự thảo Quy định

Sở Xây dựng đã xây dựng xong Dự thảo Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và đã có văn bản xin ý kiến góp ý của các ngành, các địa phương; đồng thời đã đề nghị Công thông tin điện tử của tỉnh đăng tải công khai để xin ý kiến đóng góp của nhân dân.

Theo quy định của Luật Nhà ở, các nghị định và thông tư của các Bộ Xây dựng **không có quy định, hướng dẫn** cụ thể về quy trình, trình tự lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Hiện nay đối với việc lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư thực hiện các dự án chỉ có Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Theo kiến nghị của các doanh nghiệp, việc xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh **nhằm rút ngắn thời gian** lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội; tạo điều kiện cho các nhà đầu tư sớm tiếp cận dự án, được giao làm chủ đầu tư dự án. Khi xây dựng Quy định, để đảm bảo thống nhất, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cần phải quy định rõ điều kiện tham dự, các bước thực hiện, thời gian thực hiện trên cơ sở các văn bản quy phạm pháp luật cấp trên. Do đó, Sở Xây dựng xây dựng dự thảo Quy định đã viện dẫn các luật, các nghị định của Chính phủ và thông tư của các Bộ; trong đó tham khảo quy trình, trình tự của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.



## 2. Vương mắc khi hoàn thiện Dự thảo Quy định:

Sau khi tổng hợp ý kiến đóng góp xây dựng dự thảo của các ngành, các địa phương, đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành để hoàn thiện Dự thảo Quy định, Sở Xây dựng gặp một số vướng mắc như sau:

a) Tại điểm b, khoản 2, Điều 1, NĐ30/2015/NĐ-CP quy định *“Tổ chức, cá nhân có hoạt động lựa chọn nhà đầu tư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này chọn áp dụng quy định của Nghị định này. Trường hợp chọn áp dụng thì tổ chức, cá nhân phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật Đấu thầu và Nghị định này, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.”*

Để rút ngắn thời gian lựa chọn nhà đầu tư, Dự thảo Quy định có tham khảo vận dụng quy định của NĐ30/2015/NĐ-CP, tuy nhiên đã không áp dụng các bước: Sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư (nếu áp dụng sơ tuyển sẽ kéo dài thêm trên 120 ngày); không ký hợp đồng dự án; trong trường hợp chỉ định nhà đầu tư thì bỏ qua bước trình, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư.

Việc vận dụng này không đúng quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

b) Trường hợp không vận dụng vận dụng quy định của NĐ30/2015/NĐ-CP thì Dự thảo Quy định phải quy định cụ thể các điều kiện tham dự, các bước thực hiện, thời gian thực hiện.

- Việc này vi phạm Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật:

+ Vi các quy định cụ thể là đặt ra điều kiện hạn chế đối với doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân

+ Làm phát sinh thủ tục hành chính (vi phạm điều cấm của Luật-Khoản 4 Điều 14 Luật Ban hành văn bản QPPL)

+ Các nội dung quy định đã có tại các văn bản quy định cấp trên thì không được quy định lại.

- Không có cơ sở pháp lý để xây dựng, quy định về nội dung hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu:

+ Pháp luật về nhà ở không có hướng dẫn, quy định cụ thể.

+ Các Thông tư của Bộ KH&ĐT hướng dẫn nội dung về hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời thầu; phương pháp đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu; xử lý tình huống ... **được lập trên cơ sở của NĐ30/2015/NĐ-CP.**

c) Nghị định số 30/2015/NĐ-CP có nhiều bất cập cần phải sửa đổi và hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã trình Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP về lựa chọn nhà đầu tư. Dự thảo Nghị định này sẽ sớm được Chính phủ ban hành, theo đó một khó khăn vướng mắc nêu trên sẽ được giải quyết cho phù hợp với thực tiễn.

- Trường hợp ngay sau UBND tỉnh ký Quyết định ban hành Quy định này thì Nghị định mới thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP được ban hành => Quy định hết hiệu lực ngay => phải sửa đổi, ban hành Quy định khác.

- Tại điểm b, khoản 2, Điều 1, Dự thảo Nghị định thay thế có quy định "Tổ chức, cá nhân có hoạt động lựa chọn nhà đầu tư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này được chọn áp dụng quy định của Nghị định này. Trường hợp chọn áp dụng, tổ chức, cá nhân phải xác định rõ các Điều, Khoản sẽ thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu, Nghị định này và pháp luật khác, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế."

Nếu sau khi Nghị định thay thế được ban hành thực hiện hoàn thiện Quy định trình tự trên cơ sở Nghị định thay thế thì đảm bảo tính pháp lý do việc vận dụng các điều khoản để thống nhất thực hiện như nội dung nêu trên.

### 3 Kiến nghị

Trên cơ sở vướng mắc nêu trên và để đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật, Sở Xây dựng đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh cho phép tạm dừng thực hiện xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh đến khi Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP về lựa chọn nhà đầu tư.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo và đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo. / *AT*

(Kèm theo văn bản này: Văn bản số 361/STP-XDKTVB ngày 02/7/2019 của Sở Tư pháp về việc góp ý vào dự thảo văn bản báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh)

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- PCT TT UBND tỉnh Nguyễn Tiến Nường (b/c);
- Các Sở: Tư pháp, KH&ĐT;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



*Trần Xuân Đoàn*  
Nguyễn Xuân Đoàn

UBND TỈNH BẮC NINH  
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 361 /STP-XDKTVB

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 7 năm 2019

V/v góp ý kiến vào dự thảo Văn bản báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh về xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

Người ký Sở Tư pháp  
Email: stp@bacninh.gov.vn  
Cơ quan Tỉnh Bắc Ninh  
Thời gian ký: 02.07.2019  
08:10:57 +07 00



Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1263/SXD-KT&VLXD ngày 27/6/2019 của Sở Xây dựng về việc đóng góp ý kiến về nội dung và đề xuất việc xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Sau khi nghiên cứu thảo luận và các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

Theo quy định, việc lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu căn cứ vào quy định pháp luật về đấu thầu như: Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu. Tại Điểm b, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP quy định: "*Tổ chức, cá nhân có hoạt động lựa chọn nhà đầu tư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này chọn áp dụng quy định của Nghị định này. Trường hợp chọn áp dụng thì tổ chức, cá nhân phải tuân thủ các quy định có liên quan của Luật Đấu thầu và Nghị định này, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế*". Như vậy, nếu để rút ngắn thời gian lựa chọn nhà đầu tư theo đề nghị của doanh nghiệp mà không áp dụng các bước: Sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư; không ký hợp đồng dự án; trong trường hợp chỉ định nhà đầu tư bỏ qua bước trình, thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thì sẽ trái với quy định của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, ảnh hưởng đến chất lượng việc lựa chọn nhà đầu tư có năng lực tốt.


Hiện nay, với những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 30/2015/NĐ-CP, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã trình Chính phủ sớm ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP. Khi đó một số khó khăn, vướng mắc như đã nêu sẽ được giải quyết cho phù hợp với thực tiễn. Việc áp dụng pháp luật và xây dựng Quy định trình tự lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh sẽ đảm bảo sự thống nhất và có cơ sở pháp lý.

Để việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật đảm bảo tính hợp pháp, thống nhất, phù hợp với văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên, Sở Tư pháp thấy rằng đề xuất tạm dừng xây dựng Quy định này trong khi chờ Chính phủ ban hành Nghị định mới như đã nêu trong Văn bản báo cáo của Sở Xây dựng là cần thiết. Đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, XDKTVB (02 bản)

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



SỞ  
TƯ PHÁP

Đoàn Thị Hồng Nhung

