

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy trình và tiêu chí về lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường hỗ trợ thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 10 năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

Căn cứ Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 121/2003/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Sở Tài nguyên và Môi trường;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng và Trưởng phòng Kinh tế đất;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy trình và tiêu chí về lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường hỗ trợ thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Sở, Trưởng phòng Kinh tế đất và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ TN&MT (để báo cáo);
- UBND TP (để báo cáo);
- BGĐ;
- Lưu: VPS (website), P.KTĐ, P.PC;



SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

QUY ĐỊNH

Quy trình và tiêu chí về lựa chọn
tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể
để phục vụ công tác thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất,
cho thuê đất và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường
hỗ trợ thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 763/QĐ-TNMT-KTĐ
ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường)

I. Công bố thông tin, tiếp nhận hồ sơ dự thầu

1. Sau khi nhận đủ hồ sơ địa chính, trong thời gian 05 ngày làm việc, Phòng Kinh tế đất kiểm tra, chuẩn bị thông tin để chuyển Văn phòng Sở công bố công khai hồ sơ mời thầu trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường (www.stnmt.hochiminhcity.gov.vn), bao gồm các thông tin: pháp lý; ranh giới; vị trí; diện tích khu đất; chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng khu đất; mục đích của việc xác định giá đất; tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu; thời gian thực hiện hợp đồng; thời gian kết thúc nhận hồ sơ dự thầu;

2. Việc tổ chức lựa chọn tư vấn chỉ thực hiện khi có từ ba (03) tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi là: Tổ chức tư vấn) tham gia dự thầu trở lên; sau năm (05) ngày làm việc kể từ ngày công bố hồ sơ mời thầu trên website mà không đủ ba (03) tổ chức tư vấn có hồ sơ dự thầu thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ công bố thông tin thêm một (01) lần nữa (lần 02) trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường để mời gọi thêm các tổ chức tư vấn. Trường hợp hết thời gian công bố thông tin công khai lần 02 trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường mà vẫn không đủ các tổ chức tư vấn tham gia, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tiến hành xác định tổ chức tư vấn thực hiện việc xác định giá đất trên cơ sở đánh giá năng lực của các tổ chức tư vấn đã có hồ sơ dự thầu.

3. Phòng Kinh tế đất tiếp nhận hồ sơ trước 17 giờ 00 của ngày cuối cùng hết thời hạn.

II. Tiêu chí đánh giá, chấm điểm, lựa chọn tổ chức tư vấn

1. Tiêu chí đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu:

STT	Tiêu chí	Đánh giá
1	Có tên trong danh sách đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật.	Đạt / Không đạt
2	Thời gian gửi hồ sơ chào giá đúng thời hạn quy định	Đạt / Không đạt

Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá nêu trên, trường hợp đơn vị dự thầu đạt đủ 2 tiêu chí thì sẽ được đánh giá tiếp tại mục 2 (Tiêu chí đánh giá về kỹ thuật và tài chính).

2. Tiêu chí đánh giá về kỹ thuật và tài chính:

Stt	Tiêu chí	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết (nếu có)	Mức điểm yêu cầu tối thiểu
1	Khả năng chuyên môn của nhà thầu tư vấn	40		15
1.1	Kinh nghiệm thực hiện thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố trong thời gian gần đây đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:	20		10
	Có từ 03 hợp đồng trở lên		20	
	Có từ 02 hợp đồng đến 03 hợp đồng		15	
	Có ít hơn 02 hợp đồng		10	
1.2	Thời gian hoạt động trong lĩnh vực tư vấn xác định giá đất thị trường:	10		5
	Từ 03 năm trở lên		10	
	Từ 02 năm đến 03 năm		7,5	
	Ít hơn 02 năm		5	
1.3	Địa điểm đặt trụ sở hoặc chi nhánh, văn phòng:	10		5

Stt	Tiêu chí	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết (nếu có)	Mức điểm yêu cầu tối thiểu
	Có trụ sở trên địa bàn TP HCM		10	
	Có chi nhánh hoặc văn phòng đại diện trên địa bàn TP HCM		7,5	
	Không có trụ sở, chi nhánh hoặc văn phòng đại diện trên địa bàn TP HCM		5	
2	Thời gian thực hiện hợp đồng (tối đa 15 ngày làm việc và tối thiểu là 07 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng)	10		5
2.1	Cung cấp Chứng thư trong vòng 10 ngày		10	
2.2	Cung cấp Chứng thư trong vòng 15 ngày		5	
3	Phương pháp thực hiện thẩm định giá	10		5
3.1	Thực hiện từ 02 phương pháp thẩm định giá trở lên theo quy định		10	
3.2	Thực hiện 1 phương pháp thẩm định giá theo quy định		5	
4	Giá dự thầu	40		15
	Điểm tài chính $= (P_{\text{thấp nhất}} \times 40 \text{ điểm}) : P_{\text{đang xét}}$ <i>Trong đó:</i> <i>P thấp nhất:</i> giá dự thầu thấp nhất trong số các nhà thầu đã vượt qua đánh giá về tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu. <i>P đang xét:</i> giá dự thầu của hồ sơ dự thầu đang xét. Gói thầu có mức giá dự thầu thấp nhất			

Stt	Tiêu chí	Điểm tối đa	Thang điểm chi tiết (nếu có)	Mức điểm yêu cầu tối thiểu
	đã sẽ đạt điểm tối đa (40đ). Điểm tài chính của các gói thầu còn lại sẽ được tính theo công thức nêu trên.			
Tổng cộng		100		45

Đối với các gói thầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền bồi thường hỗ trợ thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì thời gian thực hiện sẽ xác định cụ thể cho từng hồ sơ, tùy thuộc vào quy mô và tính chất phức tạp của dự án.

3. Xử lý một số tình huống cụ thể:

a) Trường hợp có nhiều tổ chức tư vấn có số điểm bằng nhau, thì lựa chọn tổ chức tư vấn có mức giá dịch vụ tư vấn thấp hơn;

b) Trường hợp có nhiều tổ chức tư vấn có số điểm bằng nhau, có mức giá dịch vụ tư vấn bằng nhau và thời gian thực hiện như nhau thì căn cứ vào thời điểm tổ chức tư vấn gửi văn bản chào giá dịch vụ tư vấn hoặc năng lực thực tiễn của tổ chức tư vấn để lựa chọn.

4. Mở thầu, công bố kết quả chọn thầu:

Cuộc họp để mở thầu và chọn thầu sẽ được tổ chức tại Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ dự thầu với sự tham dự của các cá nhân, tổ chức có liên quan. Kết quả sẽ được công bố ngay trong phiên họp và được lập thành biên bản.

III. Chuẩn bị, ký kết và thực hiện hợp đồng tư vấn

1. Phòng Kinh tế đất chuẩn bị hồ sơ và chuyển giao cho tổ chức tư vấn được chọn ngay sau khi có kết quả chọn thầu:

a) Hồ sơ địa chính kèm theo danh mục hồ sơ;

b) Dự thảo Hợp đồng thuê tổ chức tư vấn.

2. Sau khi thương thảo, thống nhất nội dung hợp đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường và tổ chức tư vấn sẽ ký kết Hợp đồng để triển khai thực hiện.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh mà không thể hoàn thành được trong thời hạn nêu trên thì Tổ chức tư vấn phải báo cáo bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét. Thời hạn để các bên cùng bàn bạc giải quyết không quá năm (05) ngày làm việc.

IV. Tổ chức thực hiện

Dựa vào các tiêu chí nêu trên và số lượng tổ chức tư vấn tham gia gói thầu tư vấn thẩm định giá đất, Tổ nghiệp vụ lựa chọn thầu và xét duyệt chứng thư (do Trưởng Phòng Kinh tế đất làm tổ trưởng) tính điểm để xét thầu, chọn đơn vị tư vấn.

Trường hợp có khó khăn vướng mắc trong công tác lựa chọn tổ chức tư vấn, Tổ nghiệp vụ lựa chọn thầu và xét duyệt chứng thư báo cáo Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, quyết định./.

GIÁM ĐỐC

Đào Anh Kiệt