

Số: /2024/TT-BGTVT Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**THÔNG TƯ**  
**Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư  
kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ**

*Căn cứ Luật Giao thông đường bộ ngày 13 tháng 11 năm 2008;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 56/2022/NĐ-CP ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ giao thông vận tải;*

*Căn cứ Nghị định số 32/2014/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về quản lý, khai thác và bảo trì công trình đường cao tốc;*

*Căn cứ Nghị định số 25/2023/NĐ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2014/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về quản lý, khai thác và bảo trì công trình đường cao tốc;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 2 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;*

*Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kết cấu hạ tầng giao thông và Cục trưởng Cục Đường cao tốc Việt Nam;*

*Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Thông tư quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định về việc đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực trong lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ là dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại do Bộ Giao thông vận tải quản lý.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ do Bộ Giao thông vận tải quản lý.

## **Điều 3. Đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ**

1. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ theo tiêu chuẩn đánh giá về giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 47 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.

2. Điểm đánh giá về hiệu quả ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ được xác định theo giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Phương pháp xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được xác định theo công thức như sau:

$$G_{TTN} = n \times (V : 49)$$

Trong đó:

$G_{TTN}$ : Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước

$n$ : thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng được xác định theo thông tin công bố về thời hạn, tiến độ thực hiện dự án.

$V$ : giá trị nộp ngân sách nhà nước đối với dự án có thời hạn thuê đất 49 năm, được tính theo công thức quy định theo hướng dẫn tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

## **Điều 4. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2024.

2. Thông tư số 01/2023/TT-BGTVT ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng các quy định tại văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

## **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Đối với dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có thể tham khảo các quy định tại Thông tư này để tổ chức thực hiện nhưng phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật có liên quan bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

2. Chánh Văn phòng Bộ, Chánh Thanh tra Bộ, các Vụ trưởng, Cục trưởng Cục Quản lý đầu tư xây dựng, Cục trưởng Cục đường bộ Việt Nam, Cục trưởng Cục đường cao tốc Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

### ***Nơi nhận:***

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Các Thứ trưởng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Công Thông tin điện tử Chính phủ;
- Công Thông tin điện tử Bộ GTVT;
- Báo Giao thông, Tạp chí GTVT;
- Lưu: VT, KCHT<sub>(KhiếuNv)</sub>.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Duy Lâm**

**Phụ lục I**  
**ĐIỂM ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NGÀNH,**  
**LĨNH VỰC CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH**  
**CÔNG TRÌNH TRẠM DỪNG NGHỈ**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số... ngày.../.../2024  
của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)*

Hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ được xác định theo giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư và được đánh giá như sau:

1. Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư có giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư trong Hồ sơ dự thầu thấp hơn giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu thì điểm đánh giá là 0 điểm;

2. Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư có giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước trong Hồ sơ dự thầu lớn hơn hoặc bằng giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu được xác định như sau:

a) Đối với Hồ sơ mời thầu được xây dựng theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ

$$\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}} = \left( 60\% + 40\% \times \frac{(\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} - \text{G}_{\text{TTN}})}{(\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} - \text{G}_{\text{TTN}})} \right) \times \text{Điểm tối đa hiệu quả ngành}$$

b) Đối với Hồ sơ mời thầu được xây dựng theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ

$$\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}} = \left( 70\% + 30\% \times \frac{(\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} - \text{G}_{\text{TTN}})}{(\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} - \text{G}_{\text{TTN}})} \right) \times \text{Điểm tối đa hiệu quả ngành}$$

Trong đó:

+  $\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}}$ : Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư đang xét.

+  $\text{G}_{\text{TTN}}$ : Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu;

+  $\text{G}_{\text{NĐTđang xét}}$ : Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư đề xuất trong Hồ sơ dự thầu đang xét và đảm bảo nguyên tắc  $\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} \geq \text{G}_{\text{TTN}}$ ;

+  $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}}$ : Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư cao nhất trong số giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước các nhà đầu tư được xem xét đánh giá và đảm bảo nguyên tắc  $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} > \text{G}_{\text{TTN}}$ ;

+ Điểm tối đa hiệu quả ngành: Điểm tối đa hiệu quả ngành quy định trong Hồ sơ mời thầu.

Trường hợp  $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}}$  có giá trị bằng  $\text{G}_{\text{TTN}}$  thì điểm đánh giá về giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư bằng Điểm tối đa hiệu quả ngành quy định trong Hồ sơ mời thầu.

**Phụ lục II**  
**HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (V)**  
*(Ban hành kèm theo Thông tư số.... ngày.../.../2024*  
*của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)*

**Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá trị nộp ngân sách nhà nước (V)**

1. Căn cứ xác định giá trị V:

- a) Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;
- b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến do bên mời thầu xác định trên cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- c) Thông tin của các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công tại địa phương, gồm: mục đích sử dụng; diện tích; địa điểm; giá khởi điểm; giá trúng đấu giá; thời điểm phê duyệt kết quả đấu giá;
- d) Bảng giá đất của địa phương.

2. Nội dung xác định giá trị V:

- a) Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;
- b) Xác định các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu;
- c) Tính giá trị V.

3. Bên mời thầu chịu trách nhiệm tổ chức lập phương án xây dựng giá trị V căn cứ thông tin do các cơ quan sau đây cung cấp:

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này): thông tin bảng giá đất tại địa phương (nếu có); thông tin bổ sung (nếu có) để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến, giá trị V;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về đất đai, quy hoạch: thông tin bảng giá đất tại địa phương (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này), thông tin đầy đủ về các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công trên địa bàn quản lý; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt;

- Cơ quan chuyên môn hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có tổ chức đấu giá: thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý trong lĩnh vực nhà ở, phát triển đô thị, xây dựng : thông tin cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này).

## **Mục 2. Xác định, phân loại diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án**

Phần diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án là phần diện tích đất thương mại, dịch vụ được xác định theo thông tin dự án trong Quyết định phê duyệt thông tin dự án.

## **Mục 3. Xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu**

Việc xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

a) Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

b) Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin của dự án đang xét.

c) Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại khoản 2 Mục này.

2. Tương đồng về địa điểm được xác định như sau:

a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện 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.

b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện khác của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án để tham chiếu. Trường hợp giáp ranh với nhiều đơn vị hành chính cấp huyện, việc xác định đơn vị hành chính cấp huyện khác do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

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 tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của dự án đang xét, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

3. Trường hợp khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì

phân chia khu đất, quỹ đất, thửa đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu.

4. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh giá đất của khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu tại bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với địa bàn quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Mục này trong khoảng thời gian quy định tại điểm b khoản 1 hoặc điểm c khoản 2 Mục này, người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu 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 hoặc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác. Việc xác định tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

#### **Mục 4. Tính giá trị V**

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị V.

2. Giá trị V được tính như sau:

$$V = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

Trong đó:

a)  $S_i$  là diện tích các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

b)  $\Delta G_i$  là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất  $S_i$  thuộc dự án đang xét.

c)  $k_i$  là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất  $S_i$  thuộc dự án đang xét.

3.  $\Delta G_i$  được tính như sau:

$$\Delta G_i = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.

4.  $k_i$  được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

Trong đó:

a)  $P_i$  là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất  $S_i$  thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án).

b)  $P_{TCi}$  là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất  $S_i$  thuộc dự án đang xét (xác định theo giá khởi điểm đầu giá).

$P_{TCi}$  được tính như sau:

$$P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đầu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$$

5. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất  $S_i$ , các số liệu liên quan đến phần đất ở thuộc dự án đang xét ( $S_{\text{đất ở}}$ ) là cơ sở để tính  $\Delta G_i$  và  $k_i$ , cụ thể:

a)  $\Delta G_i = \Delta G_{\text{đất ở}}$ .

b)  $k_i = k_{\text{đất ở}} \times \text{Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở}$ .

-  $k_{\text{đất ở}}$  là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Mục này.

6. Giá đất được sử dụng là giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định pháp luật về đất đai, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt thông tin dự án đang xét. Số liệu trong bảng giá đất được sử dụng để tính toán là các số liệu áp dụng cho đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

7. Đối với dự án không áp dụng được quy định chi tiết tại các Mục nêu trên, người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định phương pháp lựa chọn các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu và hệ số  $k$  phù hợp. Trong trường hợp này, tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu phải thuyết minh chi tiết về cách thức xác định các thông số đầu vào tương ứng với phương pháp được chọn và lý do đề xuất để người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định.