

HỒ SƠ MỜI
LỰA CHỌN ĐỐI TÁC THAM GIA KHAI THÁC KHUÔN VIÊN
TRUNG TÂM DIỄN XƯỞNG XÃ ĐỒNG VĂN

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017;

Căn cứ Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017;

Căn cứ Luật Di sản số 45/2024/QH15 ngày 23/11/2024;

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

Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22/5/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2026 của UBND xã Đồng Văn phê duyệt Đề án "Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp vào mục đích cho thuê/liên doanh, liên kết".

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 420/2026/018/VIN-CTTĐ ngày 24/09/2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá VIN.

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG, NĂNG LỰC ĐỐI TÁC VÀ CƠ CHẾ TÀI CHÍNH

1. Thông tin đơn vị mời liên kết

Tên đơn vị: Trung tâm Dịch vụ công xã Đồng Văn, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện pháp luật: Bà Sùng Thị Say - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đồng Văn, xã Đồng Văn, tỉnh Tuyên Quang.

2. Thông tin tài sản, giá sàn và Cơ chế xử lý vốn xã hội hóa

Tên tài sản khai thác: Trung tâm diễn xướng tại xã Đồng Văn, tỉnh Tuyên Quang.

Hiện trạng di sản: Quần thể sân khấu ngoài trời hình tròn phân bậc đá hộc tự nhiên; hệ thống nhà sàn kết cấu khung gỗ, tường bao xây gạch đất mộc kết hợp đá; mái lợp ngói âm dương truyền thống; khu vực quầy bar/dịch vụ phụ trợ đã hoàn thiện nội thất trần gỗ mang đậm bản sắc văn hóa bản địa.

Thời hạn liên kết: 05 năm (60 tháng), từ năm 2026 đến hết năm 2030.

Giá trị quyền khai thác làm cơ sở mời thầu: 3.678.000.000 đồng/60 tháng (Mức sàn tương ứng: 61.300.000 đồng/tháng, chưa bao gồm thuế VAT).

Cơ chế xử lý/bù trừ vốn đầu tư xã hội hóa:

Giá trị đầu tư xã hội hóa được cấu thành tài sản và khấu trừ hợp pháp: 2.940.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng). Đây là phần giá trị DN/HTX đã bỏ vốn để đầu tư tôn tạo, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng sân khấu, nhà sàn gỗ, nội thất, bàn ghế... để đưa công trình vào khai thác theo đề án được duyệt, được Nhà nước công nhận, bù trừ trực tiếp vào nghĩa vụ đóng góp. (Nguồn kinh phí này đối tác sau khi được lựa chọn liên doanh, liên kết sẽ phải hoàn trả luôn số kinh phí này cho đơn vị đã đầu tư trước đó).

Phần nghĩa vụ tài chính còn lại tối thiểu đối tác phải nộp bằng tiền mặt: 738.000.000 đồng/60 tháng (Chưa bao gồm thuế VAT).

Mức nộp tiền mặt tối thiểu hàng tháng: 12.300.000 đồng/tháng.

Phương thức nộp tiền mặt: Thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào tuần đầu tiên của chu kỳ thanh toán. Số tiền thực tế nộp mỗi kỳ 06 tháng tối thiểu là 73.800.000 đồng (+ tiền thuế VAT theo thông báo của cơ quan Thuế).

3. Điều kiện tư cách và năng lực tối thiểu của đối tác

Tư cách pháp lý: Là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, có tư cách pháp nhân độc lập hoàn chỉnh và con dấu riêng. Có ngành nghề đăng ký phù hợp với việc kinh doanh dịch vụ du lịch, tổ chức sự kiện, ăn uống, biểu diễn nghệ thuật.

Năng lực tài chính: Doanh thu hoạt động kinh doanh trung bình trong 02 năm gần nhất (2024, 2025) đạt tối thiểu 1,5 tỷ đồng/năm. Không bị nợ đọng thuế, không bị nợ xấu hệ thống ngân hàng.

Biện pháp bảo đảm tham gia: Đối tác nộp một khoản tiền bảo đảm là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm Dịch vụ công xã Đồng Văn trước giờ đóng thầu.

Quy định về việc xử lý khoản tiền bảo đảm tham gia:

Khoản tiền bảo đảm tham gia của các đối tác (Doanh nghiệp/Hợp tác xã) nộp về Trung tâm Dịch vụ công xã Đồng Văn sẽ được Hội đồng xét duyệt và bộ phận Kế toán xử lý công khai theo các trường hợp sau:

a) Hoàn trả tiền bảo đảm:

Trung tâm sẽ thực hiện thủ tục chuyển khoản hoàn trả lại nguyên vẹn 100% số tiền bảo đảm tham gia cho các đối tác đăng ký tham gia hợp lệ nhưng không trúng tuyển (không được lựa chọn). Thời hạn hoàn trả chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng phê duyệt và công bố kết quả lựa chọn đối tác chính thức.

b) Chuyển đổi công năng đối với đơn vị trúng tuyển:

Đối với đối tác được Hội đồng lựa chọn xếp hạng thứ nhất, khoản tiền bảo đảm tham gia này sẽ được Trung tâm Dịch vụ công giữ lại và chuyển thành tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng liên kết (*được phong tỏa tại tài khoản của Trung tâm trong suốt thời hạn 05 năm để làm căn cứ xử lý vi phạm cam kết bảo tồn văn hóa, di sản nếu có*).

c) Tịch thu tiền bảo đảm tham gia nộp Ngân sách đơn vị:

Trung tâm Dịch vụ công xã Đồng Văn có quyền tịch thu hoàn toàn 100% số tiền bảo đảm tham gia và nộp thẳng vào nguồn thu sự nghiệp của Trung tâm nếu đối tác vi phạm một trong các trường hợp sau:

Trường hợp 1: Đối tác tự ý rút hồ sơ đăng ký tham gia sau thời điểm đóng nhận hồ sơ (sau 16 giờ 00 phút ngày 01/10/2026) khi Hội đồng đang tiến hành quy trình thẩm định, chấm điểm.

Trường hợp 2: Đối tác bị phát hiện cung cấp thông tin, hồ sơ năng lực tài chính hoặc hồ sơ giả mạo, không có thật nhằm lừa dối Hội đồng.

Trường hợp 3: Đối tác được Hội đồng thông báo trúng tuyển (xếp hạng thứ nhất) nhưng từ chối vào thương thảo hợp đồng, hoặc từ chối ký kết hợp đồng liên doanh, liên kết theo đúng lịch trình quy định mà không có lý do bất khả kháng.

4. Thành phần Hồ sơ đăng ký tham gia (Bắt buộc phải nộp)

Đối tác đăng ký tham gia phải lập và nộp 01 bộ hồ sơ gốc đóng gói kín có niêm phong, thành phần gồm:

- (1) Đơn đăng ký tham gia;
- (2) Giấy ĐKKD;
- (3) Báo cáo tài chính hoặc xác nhận nghĩa vụ thuế (năm 2024 và năm 2025);
- (4) Phương án tham gia đầu tư và khai thác, vận hành, quản lý trung tâm diễn xướng;
- (5) Chứng từ chuyển khoản tiền cọc 70 triệu đồng;
- (6) Hồ sơ cam kết hoặc chứng minh vốn đầu tư các hạng mục công trình còn lại của Trung tâm diễn xướng.

PHẦN II: TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ ĐĂNG KÝ (THANG ĐIỂM 100)

Hồ sơ đạt yêu cầu phải vượt qua các tiêu chí loại trừ và đạt tối thiểu 50 điểm kỹ thuật ở Mục A mới được mở phong bì xét tiếp điểm tài chính ở Mục B.

MỤC A: TIÊU CHUẨN KỸ THUẬT & PHƯƠNG ÁN VĂN HÓA (Tối đa 70 điểm)

1. Các tiêu chí loại trừ (Đánh giá mức ĐẠT hoặc KHÔNG ĐẠT)

Tiêu chí 1: Nguyên trạng kiến trúc và không gian văn hóa di sản. Đối tác cam kết bằng văn bản: Tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15, giữ nguyên vẹn kiến trúc mộc mạc bản địa của quần thể (khung nhà gỗ, mái ngói âm dương, tường đất mộc, sân khấu đá tròn). Tuyệt đối nghiêm cấm sơn phủ màu sắc công nghiệp, ốp lát vật liệu hiện đại làm biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc di sản. (Không đạt bị loại ngay).

Tiêu chí 2: Bản sắc văn hóa trong trang phục và nhân sự. Đối tác phải có phương án chi tiết cam kết toàn bộ đội ngũ nhân sự tiếp xúc trực tiếp với khách du lịch (Lễ tân,

nhân viên phục vụ quầy bar, hướng dẫn viên, nhân viên chạy bàn) bắt buộc phải sử dụng trang phục truyền thống chính tề của các dân tộc bản địa (Mông, Dao, Tày...) trong suốt thời gian đón khách và vận hành biểu diễn. (Không đạt bị loại ngay).

2. Thang điểm chấm phương án chi tiết (Tối đa 70 điểm)

Tiêu chí 2.1: Có đầy đủ tư cách pháp nhân theo quy định (10 điểm): Chứng minh bằng giấy phép kinh doanh trong đó có lĩnh vực du lịch, dịch vụ. Ngoài ra xem xét thời gian Công ty hoạt động (*tối thiểu 2 năm trở lên*).

Tiêu chí 2.2: Có năng lực tổ chức sự kiện và nghệ thuật (15 điểm): Chứng minh năng lực bằng các hợp đồng tổ chức chương trình sự kiện văn hóa nghệ thuật, hoặc vận hành tổ hợp dịch vụ du lịch văn hóa quy mô tương tự (*ưu tiên nội dung nghệ thuật văn hóa bản địa và sử dụng nhân lực bản địa*).

Tiêu chí 2.3: Có năng lực tài chính đầu tư các hạng mục công trình còn thiếu của Trung tâm diễn xướng, như: bờ rào rào, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, hệ thống âm thanh ánh sáng nghệ thuật, nội thất (20 điểm).

Tiêu chí 2.4: Phương án vận hành và khả năng đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội địa phương (15 điểm): Kế hoạch khai thác không gian quầy bar nội thất gỗ để phục vụ ẩm thực, đồ uống truyền thống vùng cao gắn với quy trình quản lý vệ sinh an toàn thực phẩm (VSATTP) nghiêm ngặt; bài trí gọn gàng, tinh tế.

Tiêu chí 2.5: Phương án an toàn công trình và PCCC đặc thù (10 điểm): Do công trình sử dụng nhiều kết cấu gỗ, mái ngói, tre nứa, đối tác phải có phương án PCCC nghiêm ngặt: lắp đặt hệ thống cảnh báo khói, bố trí đầy đủ tiêu điểm chữa cháy bằng bình bột khí xách tay, tập huấn nghiệp vụ cho 100% nhân sự.

MỤC B: TIÊU CHUẨN TÀI CHÍNH (Tối đa 30 điểm)

Đối tác đề xuất giá thuê bằng đúng giá sàn tiền mặt (12.300.000 đồng/tháng): 15 điểm.

Điểm số tăng dần tuyến tính cho các đơn vị trả giá cao hơn giá sàn tiền mặt. Đơn vị đề xuất mức nộp tiền mặt hàng tháng cao nhất vào tài khoản của Trung tâm nhận điểm tối đa: 30 điểm.

1. Mức điểm sàn cơ sở (15 điểm):

Đối tác đề xuất giá nộp tiền mặt hàng tháng bằng đúng mức giá sàn quy định là 12.300.000 đồng/tháng sẽ nhận mức điểm cơ sở là: 15 điểm.

Mọi hồ sơ đề xuất mức giá nộp tiền mặt thấp hơn giá sàn 12.300.000 đồng/tháng sẽ bị Hội đồng đánh giá là Không hợp lệ và bị loại ngay lập tức.

2. Công thức tính điểm tuyến tính tăng dần (Từ 15 đến tối đa 30 điểm):

Đối với các đối tác đề xuất mức giá nộp tiền mặt cao hơn giá sàn để cạnh tranh, điểm số tài chính sẽ được Hội đồng tính toán tự động dựa trên công thức sau (không chấm cảm tính):

$$\text{Điểm tài chính của đối tác} = 15 + \left(15 \times \frac{G_{\text{ĐX}} - G_{\text{Sàn}}}{G_{\text{Cao nhất}} - G_{\text{Sàn}}} \right)$$

Trong đó:

$G_{\text{Sàn}}$: Giá sàn tiền mặt quy định (12.300.000 đồng/tháng).

$G_{\text{ĐX}}$: Giá đề xuất nộp tiền mặt hàng tháng của đối tác đang xét.

$G_{\text{Cao nhất}}$: Mức giá đề xuất nộp tiền mặt hàng tháng cao nhất trong số tất cả các đối tác tham gia hợp lệ.

PHẦN III: QUY TRÌNH VÀ THỜI GIAN TRIỂN KHAI RÚT GỌN TỐI ĐA

Bước 1: Niêm yết và Thông báo công khai (Ngày 25/09/2026 - Thứ Sáu): Đăng tải Thông báo mời rộng rãi lên Trang thông tin điện tử xã và niêm yết công khai tại UBND xã Đồng Văn. Phát hành hồ sơ mời miễn phí tại văn phòng Trung tâm Dịch vụ công xã.

Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ đăng ký (Thời gian: Đúng 05 ngày làm việc): Tiếp nhận hồ sơ liên tục từ ngày 25/09/2026 đến đúng 16 giờ 00 phút ngày 01/10/2026 (Thứ Năm). (Trừ 2 ngày nghỉ Thứ Bảy và Chủ Nhật không tính vào ngày làm việc hành chính).

Bước 3: Mở hồ sơ và Chấm điểm (Ngày 02/10/2026 - Thứ Sáu): Hội đồng thẩm định do Giám đốc Trung tâm làm Chủ tịch bóc niêm phong hồ sơ, chấm điểm Kỹ thuật - Văn hóa và điểm Tài chính để công bố đơn vị xếp hạng thứ nhất ngay trong ngày.

Lưu ý quan trọng: Trường hợp các đối tác có tổng điểm bằng nhau (bảng điểm sau khi cộng Mục A Kỹ thuật và Mục B Tài chính), Hội đồng xét duyệt sẽ không thăm may rủi mà phải áp dụng quy trình lựa chọn dựa trên Thứ tự ưu tiên cực kỳ chặt chẽ sau đây để xếp hạng lựa chọn đối tác tham gia:

Thứ tự ưu tiên 1: Ưu tiên đối tác có Điểm Kỹ thuật & Bảo tồn văn hóa cao hơn.

Do đặc thù tài sản của Trung tâm Dịch vụ công là công trình kiến trúc gỗ, hoạt động trong lĩnh vực văn hóa, phát huy bản sắc văn hóa truyền thống các dân tộc địa phương, pháp luật tối ưu hóa tính an toàn cho hoạt động bảo tồn các giá trị văn hóa.

Hội đồng sẽ chọn đối tác có Điểm chấm tại Mục A (Tiêu chuẩn Kỹ thuật & Bảo tồn văn hóa truyền thống các dân tộc tại địa phương) cao hơn làm đơn vị xếp hạng thứ nhất.

Ý nghĩa: Việc này đảm bảo chọn được đơn vị có giải pháp vận hành, kích bản diễn xướng bài bản và phương án phòng cháy chữa cháy công trình gỗ tốt nhất cho xã.

Thứ tự ưu tiên 2: Ưu tiên đối tác đề xuất giá nộp tiền mặt cao hơn (Nếu điểm kỹ thuật vẫn bằng nhau)

Trường hợp cả tổng điểm lẫn điểm kỹ thuật văn hóa của hai bên đều bằng nhau khít, Hội đồng sẽ đối chiếu sang Mức nộp tiền mặt thực tế hàng tháng trong phong bì tài chính của hai bên.

Đối tác nào có mức đề xuất nộp tiền mặt cao hơn mức sàn sẽ được ưu tiên chọn nhằm mang lại nguồn thu lớn hơn cho ngân sách sự nghiệp của Trung tâm.

Thứ tự ưu tiên 3: Ưu tiên đối tác có Năng lực xã hội hóa hoặc Ưu đãi cộng đồng tốt hơn.

Nếu áp dụng cả 3 thứ tự ưu tiên trên vẫn bằng nhau tuyệt đối, Hội đồng sẽ xét đến các tiêu chí phụ bổ trợ mang lại lợi ích trực tiếp cho địa phương được thuyết minh trong hồ sơ:

Doanh nghiệp/HTX có tỷ lệ cam kết tuyển dụng lao động địa phương cao hơn.

Doanh nghiệp/HTX chứng minh được năng lực tài chính mạnh hơn (vốn điều lệ lớn hơn hoặc có chứng lý hoàn công công trình xã hội hóa thực tế sắc nét hơn).

Bước 4: Thương thảo và Ký kết hợp đồng (Từ ngày 03/10/2026 đến 05/10/2026): Hoàn thiện ký kết hợp đồng liên kết phối hợp khai thác tài sản công.

Điều khoản chế tài bắt buộc trong hợp đồng: Trung tâm Dịch vụ công xã Đồng Văn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng vô điều kiện, tịch thu toàn bộ tiền đặt cọc, yêu cầu pháp nhân đền bù thiệt hại vật chất theo định giá và báo cáo cơ quan thanh tra văn hóa xử lý nếu đối tác tổ chức các hoạt động biểu diễn biến tướng, làm sai lệch văn hóa địa phương hoặc tự ý sửa chữa làm thay đổi nguyên trạng kết cấu kiến trúc gỗ và ngói âm dương của Trung tâm diễn xướng, hoặc chậm nộp tiền mặt liên tục quá 02 kỳ thanh toán./.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng uỷ, HĐND xã (b/c);
- Các đ/c Ủy viên BCH Đảng bộ xã (b/c);
- Chủ tịch, các PCT. UBND xã (b/c);
- Phòng Kinh tế xã;
- Phòng Văn hóa - Xã hội;
- Trung tâm dịch vụ công;
- Hội du lịch xã;
- Các Doanh nghiệp, HTX tham gia (để thực hiện);
- Lưu: VT.



GIÁM ĐỐC

Sùng Thị Say