UBND TỈNH TÂY NINH
BAN QUẢN LÝ CÁC KHU DI TÍCH LỊCH SỬ CÁCH MẠNG MIỀN NAM

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

QUY ĐỊNH
Hồ sơ kỹ thuật đánh giá nhà đầu tư đăng ký thuê môi trường rừng thực hiện Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí Khu phụ cận Di tích Căn cứ tỉnh ủy Tây Ninh tại Bời Lời

(Kèm theo Quyết định số 674/QĐ-BQL ngày 29/9/2026 của Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích

Quy định này làm cơ sở đánh giá năng lực của đơn vị đăng ký thuê môi trường rừng thực hiện Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí Khu phụ cận Di tích Căn cứ tỉnh ủy Tây Ninh tại Bời Lời (sau đây gọi tắt là Dự án) đảm bảo có đủ kinh nghiệm, năng lực chuyên môn, tài chính để thực hiện Dự án.

Điều 2. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng cho việc lập, nộp và đánh giá hồ sơ kỹ thuật đăng ký thuê môi trường rừng để thực hiện Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí Khu phụ cận Di tích Căn cứ tỉnh ủy Tây Ninh tại Bời Lời.

2. Đối tượng áp dụng

a. Hội đồng xét chọn hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng và các bên liên quan đến quá trình tiếp nhận, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư thuê môi trường rừng.

b. Nhà đầu tư thuê môi trường để thực hiện dự án; các tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình thực hiện.

Điều 3. Nguyên tắc xét chọn nhà đầu tư

1. Công khai, minh bạch, công bằng, đúng pháp luật.

2. Đối với trường hợp chỉ có một tổ chức, cá nhân đủ điều kiện, chủ rừng tiến hành đàm phán, ký hợp đồng cho thuê môi trường rừng, đảm bảo giá thuê môi trường rừng không thấp hơn 1% tổng doanh thu thực hiện trong năm của bên thuê môi trường rừng trong phạm vi diện tích thuê môi trường rừng.

3. Đối với trường hợp có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên đủ điều kiện thì chủ rừng lựa chọn tổ chức, cá nhân có điểm số đánh giá hồ sơ cao nhất, trong đó, yếu tố

giá là một tiêu chí trong hồ sơ kỹ thuật, đảm bảo giá thuê môi trường rừng không thấp hơn 1% tổng doanh thu thực hiện trong năm của bên thuê môi trường rừng trong phạm vi diện tích thuê môi trường rừng.

4. Trường hợp hai nhà đầu tư có cùng số điểm đánh giá các tiêu chí ngang nhau, thì nhà đầu tư được công nhận cho thuê môi trường rừng trong trường hợp tham gia đấu giá là nhà đầu tư có phiếu trả giá thuê môi trường rừng cao nhất. Phiếu trả giá thuê môi trường rừng do Hội đồng xét chọn hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng thực hiện Dự án lập, phát hành.

Chương II

HỒ SƠ KỸ THUẬT ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC CỦA ĐƠN VỊ ĐĂNG KÝ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

Điều 4. Hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng nộp cho chủ rừng

1. Đơn đăng ký tham gia thuê môi trường rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tại Khu phụ cận Di tích Căn cứ tỉnh ủy Tây Ninh tại Bời Lời.

2. Hồ sơ đề xuất (tương tự báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) Dự án du lịch sinh thái của tổ chức, cá nhân lập theo đúng Phương án quản lý rừng bền vững và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tại các khu rừng do Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam quản lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040, (Theo Quyết định số 13065/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh) đồng thời kèm theo các điều kiện sau:

2.1. Điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng trong lĩnh vực liên quan đến hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí:

- Có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật; ngành, nghề đăng ký kinh doanh phù hợp với hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí dự kiến thực hiện hoặc có tài liệu chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực có liên quan đến việc tổ chức, quản lý, vận hành hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

- Có tài liệu thể hiện rõ bộ máy nhân lực để quản lý, vận hành dự án thuê môi trường rừng của nhà đầu tư.

- Có kinh nghiệm ít nhất một trong các hoạt động: du lịch, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

- Có các tài liệu chứng minh đủ năng lực vốn để chi trả tiền thuê môi trường rừng tối thiểu tại điểm thuê môi trường rừng doanh nghiệp đăng ký trong 10 năm liên tiếp.

- Có Báo cáo tài chính gần nhất và tài liệu chứng minh năng lực, kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí hoặc lĩnh vực có liên quan. Trường hợp nhà đầu tư chưa có doanh thu từ hoạt động du lịch thì phải có tài liệu chứng minh năng lực tài chính, kinh nghiệm đầu tư, quản lý, vận hành dự án

tương tự hoặc phương án huy động đơn vị có đủ năng lực tham gia quản lý, vận hành dự án.

- Đối với trường hợp là cá nhân muốn thuê môi trường rừng phải có đủ tư cách pháp nhân, liên kết hoặc thành lập tổ chức hợp tác xã.

2.2. Có báo cáo thuyết minh phương án sơ bộ tổ chức kinh doanh phù hợp với Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tại các khu rừng do Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam quản lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó báo cáo cần lưu ý thêm:

- Có giải pháp bảo vệ, bảo tồn và phát triển tài nguyên rừng trên diện tích tổ chức hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

- Có giải pháp sử dụng nguồn lao động địa phương; phát triển cộng đồng và bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa bản địa.

- Có tài liệu chứng minh đã từng có hoạt động đóng góp cho ngành lâm nghiệp (tài trợ cây, tài trợ đề án, tài chợ ngân sách...nếu có).

- Loại hình du lịch và sản phẩm du lịch phù hợp với Đề án được duyệt.

- Có sơ bộ bản vẽ không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật kết nối các điểm du lịch trong đó thể hiện rõ vị trí khu vực dự kiến, địa điểm, quy mô, tỷ lệ xây dựng công trình phù hợp với Đề án du lịch được duyệt. Chi tiết vị trí chính xác sẽ được thể hiện tại dự án đầu tư.

- Có báo cáo bằng ảnh chụp chứng minh đã đi khảo sát thực tế, hiểu rõ hiện trạng rừng và tình trạng xã hội tại khu vực (xác định vị trí bằng hình ảnh hiện trường có mốc thời gian và tọa độ). Cam kết bằng văn bản nếu được lựa chọn thuê môi trường rừng thì phải tổ chức đánh giá hiện trạng rừng trước khi ký hợp đồng thuê môi trường rừng.

2.3. Có phương án đầu tư tài chính trong đó thể hiện rõ dự kiến nguồn thu và phương án giá thuê môi trường rừng.

2.4. Có phương án xử lý tài sản sau khi hết thời hạn hợp đồng.

2.5. Có cam kết thời gian thực hiện dự án, thời gian khai thác, phát sinh doanh thu.

2.6. Các điều kiện khác về quản lý rừng bền vững

- Có cam kết bằng văn bản về, bảo vệ môi trường, bảo vệ rừng, đa dạng sinh học và cam kết gắn bó lợi ích lâu dài với Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam.

- Các điều kiện chuyên môn khác về quản lý rừng bền vững do chủ rừng quyết định.

Điều 5. Hồ sơ kỹ thuật đánh giá năng lực nhà đầu tư đăng ký thuê môi trường rừng

Các tiêu chí của hồ sơ kỹ thuật được quy ra số điểm để làm căn cứ đánh giá, lựa chọn với quy định điểm tối đa và điểm tối thiểu đủ điều kiện đạt của từng tiêu chí:

- Tổng số điểm các tiêu chí đánh giá của hồ sơ kỹ thuật là **100**, tổng điểm tối thiểu đủ điều kiện **là 61** (nhà đầu tư dưới 61 điểm xem như không đáp ứng được yêu cầu).

- Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện khi đạt được điểm tối thiểu của từng tiêu chí và tổng điểm tối thiểu đủ điều kiện.

- Điều kiện hồ sơ của nhà đầu tư sau khi đánh giá phải đạt tổng số điểm bình quân tối thiểu là **61** điểm; điểm của mục 1 là bắt buộc, điểm tối thiểu của mục 1 là từ **24** điểm trở lên và tiêu chí 2.5 bắt buộc phải đạt điểm tối đa.

Bảng tiêu chí đánh giá

STT	Tiêu chí cơ bản theo yêu cầu tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 91/2024/NĐ-CP của Chính phủ	Tiêu chí cụ thể đánh giá và xét chọn		Phương án cho điểm		
				Điểm tối đa cho từng mục	Tổng điểm	Điểm tối thiểu
1	Năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng trong lĩnh vực liên quan đến hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.	1.1	Có đơn đăng ký tham gia thuê môi trường rừng.	2	30	24
		1.2	Có giấy đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh du lịch, lữ hành (tour).	5		
		1.3	Có các tài liệu chứng minh đủ năng lực vốn để chi trả tiền thuê môi trường rừng tối thiểu tại điểm thuê môi trường rừng doanh nghiệp đăng ký trong 10 năm liên tiếp.	6		
		1.4	Có tài liệu thể hiện rõ bộ máy nhân lực để quản lý, vận hành dự án thuê môi trường rừng của nhà đầu tư	6		
		1.5	Có Báo cáo cáo tài chính gần nhất, chứng minh có doanh thu từ hoạt động du lịch.	5		
		1.6	Có kinh nghiệm ít nhất một trong các hoạt động: du lịch, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.	6		

2	Phương án sơ bộ tổ chức kinh doanh phù hợp với Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí	2.1	Có báo cáo thuyết minh Hồ sơ đề xuất (tương tự báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) Dự án du lịch sinh thái của tổ chức, cá nhân lập theo đúng Phương án quản lý rừng bền vững và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tại các khu rừng do Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam quản lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040, đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trong đó, báo cáo cần lưu ý thêm: - Có giải pháp bảo vệ, bảo tồn và phát triển tài nguyên rừng trên diện tích tổ chức hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí. - Có giải pháp sử dụng nguồn lao động địa phương; phát triển cộng đồng và bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa bản địa. - Loại hình du lịch và sản phẩm du lịch phù hợp với Đề án được duyệt. - Có tài liệu chứng minh đã từng có hoạt động đóng góp cho ngành lâm nghiệp (tài trợ cây, tài trợ đề án, tài chợ ngân sách...nếu có).	10	35	20
		2.2	Có sơ bộ bản vẽ không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật kết nối các điểm du lịch trong đó thể hiện rõ vị trí khu vực dự kiến, địa điểm, quy mô, tỷ lệ xây dựng công trình phù hợp với Đề án du lịch được duyệt. Chi tiết vị trí chính xác sẽ được thể hiện tại dự án đầu tư.	5		
		2.3	Có báo cáo bằng ảnh chụp chứng minh đã đi khảo sát thực tế, hiểu rõ hiện trạng rừng và tình trạng xã hội tại khu vực (xác định vị trí bằng hình ảnh hiện trường có mốc thời gian và tọa độ). Cam kết bằng văn bản nếu được lựa chọn thuê môi trường rừng thì phải tổ chức đánh giá hiện trạng rừng trước khi ký hợp đồng thuê môi trường rừng.	5		
		2.4	Cam kết bằng văn bản phối hợp cùng chủ rừng thực hiện kiểm kê, thống kê hiện trạng rừng theo trạng thái trên diện tích cho thuê môi trường rừng, nếu tổ chức, cá	5		

			nhân được lựa chọn, ký hợp đồng cho thuê môi trường rừng.			
		2.5	Cam kết triển khai xây dựng các công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng phải phù hợp với đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các nguyên tắc: - Không ảnh hưởng tiêu cực đến mục tiêu bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, không chặt phá rừng; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; - Không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước về rừng, tài nguyên thiên nhiên trên mặt đất và dưới lòng đất; - Không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, danh lam thắng cảnh và di tích lịch sử - văn hóa.	10		
3	Phương án đầu tư tài chính trong đó thể hiện rõ dự kiến nguồn thu và phương án giá thuê môi trường rừng.		Có phương án đầu tư tài chính trong đó thể hiện rõ dự kiến nguồn thu và phương án giá thuê môi trường rừng, trong đó giá thuê môi trường rừng không thấp hơn 1% tổng doanh thu thực hiện trong năm.	10	10	7
4	Phương án xử lý tài sản sau khi hết thời hạn hợp đồng	4.1	Phương án xử lý tài sản sau khi hết thời hạn hợp đồng.	3	5	2
		4.2	Phương án xử lý tài sản sau khi chấm dứt hợp đồng.	2		
5	Cam kết thời gian thực hiện dự án, thời gian khai thác,	5.1	Có kế hoạch, lộ trình tổng thể triển khai thực hiện Dự án với thời gian thuê môi trường rừng không quá 30 năm, hết thời gian cho thuê bên thuê có như cầu gia hạn thì Ban Quản lý xem xét kéo dài thời gian	5		

	phát sinh doanh thu		cho thuê không quá hai phần ba thời gian thuê lần đầu.		10	5
		5.2	Cam kết bằng văn bản việc triển khai thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc triển khai thực hiện dự án không chậm hơn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê môi trường rừng (trừ trường hợp do thiên tai, dịch bệnh, trở ngại khách quan trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý và các sự kiện bất khả kháng khác do hai bên thỏa thuận).	5		
6	Các điều kiện chuyên môn về quản lý rừng bền vững và tiêu chí khác do chủ rừng quyết định mà không trái với quy định pháp luật	6.1	Cam kết bằng văn bản phối hợp cùng chủ rừng trong công tác bảo vệ rừng, phòng cháy chữa cháy rừng và bảo tồn đa dạng sinh học tại khu rừng của Di tích Căn cứ Tỉnh uỷ Tây Ninh tại Bời Lời.	5	8	3
		6.2	Có phương án thỏa thuận, hỗ trợ đối với diện tích đất thực hiện bảo vệ rừng và phòng cháy chữa cháy rừng.	3		
7	Ưu tiên đối với tổ chức, cá nhân đã nhận khoán bảo vệ rừng được đánh giá thực hiện tốt công tác bảo vệ và phát triển rừng, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học		Ưu tiên đối với tổ chức, cá nhân đã nhận khoán bảo vệ rừng được đánh giá thực hiện tốt công tác bảo vệ và phát triển rừng, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học.	2	2	0
TỔNG ĐIỂM					**100**	**61**

Điều 6. Giá thuê môi trường rừng

Giá cho thuê môi trường rừng không thấp hơn 1% tổng doanh thu thực hiện trong năm của Dự án. Giá cho thuê môi trường rừng được tính theo tỷ lệ phần trăm trên tổng doanh thu và phải quy ra giá trị tuyệt đối để Ban quản lý đánh giá, được

ghi rõ trong hợp đồng cho thuê môi trường rừng. Trường hợp sau khi ký hợp đồng, tỷ lệ phần trăm trên tổng doanh thu theo thực tế được quy ra giá trị tuyệt đối thấp hơn mức giá trị tuyệt đối ghi trong hợp đồng ký kết thì số tiền tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng nộp cho Ban quản lý tối thiểu bằng số tiền ghi trong hợp đồng.

Tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng thì không phải thực hiện chi trả tiền dịch vụ môi trường rừng đối với diện tích thuê môi trường rừng. Tuy nhiên, trường hợp các hoạt động du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng có sử dụng dịch vụ môi trường rừng không thuộc phạm vi cho thuê môi trường rừng thì Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho ý kiến chỉ đạo thực hiện theo quy định tại Chương V của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 và các Nghị định điều chỉnh, bổ sung.

Điều 7. Thời gian thuê môi trường rừng

Thời gian cho thuê môi trường rừng không quá 30 năm, định kỳ 05 năm đánh giá việc thực hiện hợp đồng, hết thời gian cho thuê nếu bên thuê thực hiện đúng hợp đồng và có nhu cầu gia hạn thì Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam xem xét kéo dài thời gian cho thuê không quá 2/3 thời gian thuê lần đầu.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Hội đồng xét chọn hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng

1. Thành viên Hội đồng xét chọn hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng thực hiện Dự án (từ 7 đến 9 thành viên), gồm có:

1.1. Chủ tịch Hội đồng: Đại diện lãnh đạo Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam.

1.2. Thành viên Hội đồng: Trưởng, Phó Phòng các Phòng Chuyên môn, nghiệp vụ thuộc Ban quản lý; Phụ trách Kế toán của Ban quản lý; mời đại diện các Sở, ngành có liên quan tham gia Hội đồng.

2. Nhiệm vụ Hội đồng xét chọn hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng

2.1. Tiếp nhận, kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ kỹ thuật do nhà đầu tư nộp;

2.2. Tổ chức chấm điểm theo các tiêu chí quy định tại Điều 5 của Quy định này;

2.3. Giải trình, cung cấp thông tin khi có yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền.

2.4. Báo cáo kết quả xét hồ sơ đăng ký thuê môi trường rừng về cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp để chỉ đạo, theo dõi và giám sát.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam

1.1. Chủ trì triển khai thực hiện các quy định này;

1.2. Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện lập hồ sơ kỹ thuật và tiếp nhận hồ sơ đúng quy định;

1.3. Thành lập Hội đồng xét chọn và tổ chức các cuộc họp đánh giá hồ sơ;

1.4. Theo dõi, giám sát quá trình thực hiện dự án sau khi ký hợp đồng thuê môi trường rừng, đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật và các nội dung đã cam kết

2. Đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan: Căn cứ theo chức năng nhiệm vụ, quyền hạn được giao phối hợp cùng Ban quản lý trong quá trình đánh giá hồ sơ và giám sát quá trình thực hiện Dự án;

3. Trách nhiệm của nhà đầu tư

3.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký;

3.2. Thực hiện đầy đủ các cam kết và nghĩa vụ đã đề ra trong hồ sơ kỹ thuật và hợp đồng thuê môi trường rừng.

Điều 10. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, bổ sung Quy định này thì đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản cho Ban quản lý các khu Di tích lịch sử cách mạng miền Nam để xem xét điều chỉnh kịp thời./.