

Phụ lục IV

**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA PHỤ LỤC V BAN HÀNH
KÈM THEO THÔNG TƯ SỐ 98/2025/TT-BTC**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 129/2026/TT-BTC ngày 27 tháng 8 năm 2026 của
Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

1. Sửa đổi, bổ sung Mẫu Thông báo mời quan tâm như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung Mục 3 như sau:

“3. Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất), nhà đầu tư phải cam kết thanh toán giá trị của tài sản gắn liền với đất (trường hợp bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư) hoặc giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (trường hợp phá dỡ, hủy bỏ tài sản trước khi giao đất, cho thuê đất).

Giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu đã xác định được): _____

b) Sửa đổi Mục 9 như sau:

“9. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: _____
[ghi thời điểm (ngày, giờ) cụ thể, nhưng phải bảo đảm tối thiểu là 20 ngày làm việc, kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời quan tâm đến ngày có thời điểm đóng thầu.]”

c) Sửa đổi Mục 11 như sau:

“11. Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nhà đầu tư trong nước và nước ngoài phải đăng ký tài khoản trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia để đăng ký thực hiện dự án.”

2. Sửa đổi, bổ sung Bảng từ ngữ viết tắt Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

TỪ NGỮ VIẾT TẮT

CDNĐT	Chỉ dẫn nhà đầu tư
Hệ thống	Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia
HSDKTHDA	Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

HSMQT	Hồ sơ mời quan tâm
Luật Đấu thầu	Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15)
Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh	Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2026 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 đầu tư kinh doanh

3. Sửa đổi, bổ sung Mục 1.2 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

a) Sửa đổi điểm i như sau:

“i) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất), nhà đầu tư phải cam kết thanh toán giá trị của tài sản gắn liền với đất (trường hợp bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư) hoặc giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (trường hợp phá dỡ, hủy bỏ tài sản trước khi giao đất, cho thuê đất).

Giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu đã xác định được): _____

b) Sửa đổi điểm k như sau:

“k) Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án: _____

[ghi thời điểm (ngày, giờ) cụ thể, nhưng phải bảo đảm tối thiểu là 20 ngày làm việc kể từ ngày đầu tiên phát hành HSMQT đến ngày có thời điểm đóng thầu.]”

4. Sửa đổi, bổ sung Mục 5.3 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“5.3. Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thì việc bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải được quy định trong HSMQT. Trong đó:

a) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công đòi dư được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và cấp có thẩm quyền quyết định không phá dỡ, hủy bỏ tài sản gắn liền với đất trước khi giao đất, cho thuê đất: HSMQT quy định nhà đầu tư phải cam kết hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định theo giá trị còn lại được theo dõi, hạch toán tại thời điểm giao đất, cho thuê đất. Trường hợp nhà, tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi, hạch toán trên sổ kế toán hoặc việc tính hao mòn chưa phù hợp thì cơ quan tiếp nhận tài sản xác định giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

b) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất không được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và được cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ tài sản gắn liền với đất trước khi giao đất, cho thuê đất: Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định theo giá trị còn lại trên sổ kế toán tại thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ. Trường hợp tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì cơ quan tiếp nhận tài sản xác định giá trị còn lại của tài sản theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Trường hợp tại thời điểm lập HSMQT chưa xác định được giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất, HSMQT quy định nhà đầu tư phải cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sau khi được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

c) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất không được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư:

Trường hợp cấp có thẩm quyền đã quyết định giá bán tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công trước khi lập HSMQT thì HSMQT ghi rõ thông tin giá bán tài sản gắn liền với đất. Trường hợp tại thời điểm lập HSMQT, cấp có thẩm quyền chưa quyết định giá bán tài sản thì HSMQT quy định nhà đầu tư cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sẽ được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Nhà đầu tư phải cam kết trong HSĐKTHDA việc nộp số tiền tương ứng với giá trị tài sản gắn liền với đất theo quy định tại HSMQT trong trường hợp được

chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Mục 6.1 và Mục 6.2 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

a) Sửa đổi Mục 6.1 như sau:

“6.1. Trường hợp cần làm rõ HSMQT, nhà đầu tư gửi đề nghị làm rõ đến bên mời quan tâm trên Hệ thống tối thiểu 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp HSDKTHDA.

b) Sửa đổi Mục 6.2 như sau:

“6.2. Sau khi nhận được văn bản đề nghị làm rõ theo thời gian quy định, ____ [*ghi tên Bên mời quan tâm*] tiến hành làm rõ và đăng tải văn bản làm rõ hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp HSDKTHDA.”

6. Sửa đổi, bổ sung Mục 7.2 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“7.2. Thời gian đăng tải quyết định sửa đổi HSMQT tối thiểu 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp HSDKTHDA. Trường hợp thời gian đăng tải quyết định HSMQT không đáp ứng theo quy định tại Mục này thì bên mời quan tâm phải thực hiện gia hạn thời điểm đóng thầu tương ứng bảo đảm quy định về thời gian tại Mục này. Việc gia hạn được thực hiện theo quy định tại Mục 7.3 CDNĐT.”

7. Sửa đổi, bổ sung Mục 10.2 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“10.2. Nhà đầu tư nộp HSDKTHDA trên Hệ thống trước ____ giờ, ngày ____ tháng ____ năm ____ [*ghi thời điểm hết hạn nộp HSDKTHDA, bảo đảm tối thiểu là 20 ngày làm việc kể từ ngày đầu tiên phát hành HSMQT đến ngày có thời điểm đóng thầu*].”

8. Sửa đổi, bổ sung Mục 16.1 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“16.1. Bên mời quan tâm tiếp nhận HSDKTHDA của tất cả nhà đầu tư nộp HSDKTHDA trước thời điểm đóng thầu là: ____ giờ ____ phút, ngày ____ tháng ____ năm ____

[ghi thời điểm (ngày, giờ) cụ thể bảo đảm tối thiểu là 20 ngày làm việc, kể từ ngày đầu tiên phát hành HSMQT đến ngày có thời điểm đóng thầu và không ghi thời điểm đóng thầu vào đầu giờ làm việc của một ngày để không làm hạn chế nhà đầu tư nộp HSDKTHDA].”

9. Sửa đổi, bổ sung Mục 18.3 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“18.3. Việc làm rõ HSDKTHDA phải bảo đảm nguyên tắc không làm thay đổi bản chất về tư cách hợp lệ, tên nhà đầu tư, năng lực của nhà đầu tư tham dự quan tâm.”

10. Sửa đổi, bổ sung Mục 19.2, Mục 19.3 và Mục 19.4 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b và điểm c Mục 19.2 như sau:

“a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư;

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.”

c) Trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm, có văn bản thông báo về kết thúc thủ tục mời quan tâm.”

b) Sửa đổi, bổ sung Mục 19.3 như sau:

“19.3. Đối với dự án quy định tại điểm a Mục 19.2 CDNDT, bên mời quan tâm trình người có thẩm quyền phê duyệt bảng theo dõi tiến độ các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh; trình người có thẩm quyền phê duyệt đồng thời tại văn bản phê duyệt kết quả mời quan tâm; trong đó, hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được xác định theo quy định sau:

a) Đấu thầu rộng rãi trong nước nếu không có nhà đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện mời quan tâm;

b) Đấu thầu rộng rãi quốc tế nếu có ít nhất một nhà đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện mời quan tâm.”

c) Sửa đổi, bổ sung phần mở đầu Mục 19.4 như sau:

“19.4. Đối với trường hợp quy định tại điểm c Mục 19.2 CDNDT, người có thẩm quyền thông báo bằng văn bản về việc kết thúc thủ tục mời quan tâm. Trường hợp thực hiện lại thủ tục mời quan tâm thì xem xét quyết định thực hiện một trong hai thủ tục sau:”

11. Sửa đổi, bổ sung Mục 20.4, Mục 20.4a. và Mục 20.5 Chương I Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung Mục 20.4 như sau:

“ 20.4. Căn cứ 03 quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu còn hiệu lực của cùng hoặc khác người có thẩm quyền được đăng tải trên Hệ thống, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu trong phạm vi quản lý của bộ, ngành, địa phương trong thời hạn 05 năm đối với tổ chức, cá nhân vi phạm.”

b) Bổ sung Mục 20.4a vào sau Mục 20.4 như sau:

“20.4a. Căn cứ 05 quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu còn hiệu lực của cùng hoặc khác của Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được đăng tải trên Hệ thống, Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu trên phạm vi toàn quốc trong thời hạn 05 năm đối với tổ chức, cá nhân vi phạm. Quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu trên phạm vi toàn quốc được Bộ Tài chính đăng tải trên Hệ thống.”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b Mục 20.5 như sau:

“b) Kiến nghị tại kết luận thanh tra của cơ quan thanh tra, kết luận kiểm tra của đoàn kiểm tra;”

12. Sửa đổi, bổ sung Mục 2 Chương II Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

a) Bổ sung Mục 2.3a. vào sau Mục 2.3 như sau:

2.3a. Nhà đầu tư trong nước được sử dụng đối tác là nhà thầu nước ngoài khi tham gia đấu thầu trong nước. *[Ghi nội dung này nếu dự án áp dụng hình thức đấu thầu trong nước nhưng cần thúc đẩy sử dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến, kinh nghiệm quản lý quốc tế].*

b) Sửa đổi, bổ sung ghi chú (*) Bảng số 1 như sau:

“(*) Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bên mời quan tâm, tổ chuyên gia bổ sung tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ phương án bồi thường, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.”

c) Sửa đổi, bổ sung ghi chú (2) Bảng số 1 như sau:

“(2) Các nhà đầu tư sau đây không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu: doanh nghiệp khoa học và công nghệ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, trung tâm đổi mới sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp công nghệ chiến lược, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao.”

13. Bãi bỏ điểm 2.1.3 Ghi chú, Mẫu số 04 Chương III Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm.

14. Bổ sung Mẫu số 07 vào sau Mẫu số 06 Chương III Phần 1 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“Mẫu số 7

CAM KẾT NỘP GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT¹

1. Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời quan tâm của dự án____ [ghi tên dự án], chúng tôi, ____ [ghi tên nhà đầu tư] cam kết:

Nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất với giá trị ____ [*ghi cụ thể giá trị của tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có thông tin về giá trị của tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ mời quan tâm*] hoặc [*ghi “được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công” trong trường hợp không có thông tin về giá trị của tài sản gắn liền với đất trong hồ sơ mời quan tâm*].

2. Sau khi trúng thầu, chúng tôi cam kết sẽ nộp đầy đủ giá trị quy định tại Mục 1 nêu trên theo tiến độ, yêu cầu quy định tại hợp đồng dự án với giá trị tương ứng được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Áp dụng Mẫu này nếu dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất phải xử lý là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.”

15. Sửa đổi, bổ sung Mục 3 Phần 2 Mẫu Hồ sơ mời quan tâm như sau:

“3. Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thì việc bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải được quy định trong HSMQT. Trong đó:

a) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất là tài sản công đôi đư được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và cấp có thẩm quyền quyết định không phá dỡ, hủy bỏ tài sản gắn liền với đất trước khi giao đất, cho thuê đất: HSMQT quy định nhà đầu tư phải cam kết hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất. Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định theo giá trị còn lại được theo dõi, hạch toán tại thời điểm giao đất, cho thuê đất. Trường hợp nhà, tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi, hạch toán trên sổ kế toán hoặc việc tính hao mòn chưa phù hợp thì cơ quan tiếp nhận tài sản xác định giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

b) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất không được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và được cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ tài sản gắn liền với đất trước khi giao đất, cho thuê đất: Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định theo giá trị còn lại trên sổ kế toán tại thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ. Trường hợp tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì cơ quan tiếp nhận tài sản xác định giá trị còn lại của tài sản theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Trường hợp tại thời điểm lập HSMQT chưa xác định được giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất, HSMQT quy định nhà đầu tư phải cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sau khi được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

c) Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất không được xử lý theo cơ chế đặc thù theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư:

Trường hợp cấp có thẩm quyền đã quyết định giá bán tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công trước khi lập HSMQT thì HSMQT ghi

rõ thông tin giá bán tài sản gắn liền với đất. Trường hợp tại thời điểm lập HSMQT, cấp có thẩm quyền chưa quyết định giá bán tài sản thì HSMQT quy định nhà đầu tư cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sẽ được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Nhà đầu tư phải cam kết trong HSDKTHDA việc nộp số tiền tương ứng với giá trị tài sản gắn liền với đất theo quy định tại HSMQT trong trường hợp được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.”. 