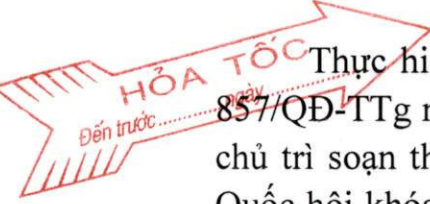


Số: **2723** /BKHĐT-QLĐT
V/v lấy ý kiến đối với Dự thảo
Nghị định quy định chi tiết một số điều
và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về
lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu
tư có sử dụng đất

Hà Nội, ngày **11** tháng **4** năm 2024

Kính gửi:.....

Thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 857/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 về việc ban hành danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 5, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã xây dựng Nghị định 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 có sử dụng đất.

Để hoàn thiện dự thảo Nghị định trình Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư trân trọng đề nghị quý Cơ quan có ý kiến về dự thảo Nghị định (kèm theo), gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 10/5/2024** (đồng thời gửi file văn bản về địa chỉ email: phuongptm@mpi.gov.vn).

(Dự thảo Nghị định được đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia).

Bộ Kế hoạch và Đầu tư trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan. /s/

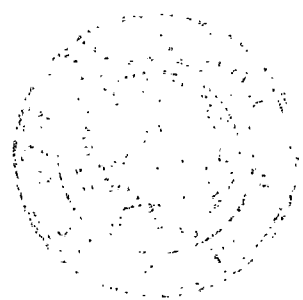
Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ KH&ĐT (để đăng tải Dự thảo);
- Lưu: VT, QLĐT (Phuong **13**)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



***Trần Quốc Phương**



Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

NGHỊ ĐỊNH

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 có sử dụng đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 01 tháng 01 năm 2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 01 tháng 02 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Chính phủ ban hành Nghị định 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 có sử dụng đất.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, gồm:

- Khoản 3 Điều 46 về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;
- Khoản 5 Điều 62 về phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu;
- Khoản 2 Điều 73 về nội dung hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh;
- Khoản 4 Điều 88 về xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư;
- Khoản 2 Điều 96 về quy định chuyển tiếp.

2. Bảo đảm cạnh tranh trong lựa chọn nhà đầu tư; ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư; chi phí lựa chọn nhà đầu tư; phương thức lựa chọn nhà đầu tư; quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng đấu thầu rộng rãi theo phương

thức hai giai đoạn một túi hồ sơ; chi phí, lộ trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; cơ sở dữ liệu quốc gia về lựa chọn nhà đầu tư; trường hợp không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; kiểm tra, giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

3. Điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của thành viên tổ chuyên gia, tổ thẩm định; kết nối, chia sẻ thông tin giữa Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia với các hệ thống thông tin khác; kỹ thuật đấu thầu qua mạng phù hợp với tính năng và sự phát triển của Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định số 24/2024/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 thầu và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

4. Các biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, gồm:

a) Công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh quy định tại Điều 1 của Nghị định này.

2. Tổ chức, cá nhân có hoạt động đấu thầu không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 1 của Nghị định này được chọn áp dụng Luật Đấu thầu theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Luật Đấu thầu.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Bên mời quan tâm là cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện được giao thực hiện thủ tục mời quan tâm.

2. Các từ ngữ về bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, tổng vốn đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 1, 3, 4 và 5 Điều 3 của 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 thầu thực

hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 4. Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai

Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định của Nghị định này (sau đây gọi là dự án) gồm:

1. Dự án được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) Dự án khu dân cư nông thôn.

2. Dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này nhưng thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng, trừ trung tâm điều hành hàng không của các hãng hàng không trong nước tại cảng hàng không, sân bay;

c) Dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;

đ) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, gồm: dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa, trừ dự án quy định tại điểm a và điểm d khoản này; dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó theo quy định pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế; dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo,

xây dựng lại nhà chung cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chương II

QUY TRÌNH, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DỰ ÁN ÁP DỤNG HÌNH THỨC ĐẤU THẦU RỘNG RÃI, ĐẤU THẦU HẠN CHẾ THEO PHƯƠNG THỨC MỘT GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ, MỘT GIAI ĐOẠN HAI TÚI HỒ SƠ

Điều 5. Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Dự án đầu tư có sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền tổ chức công bố theo quy định tại Điều 47 của Luật Đấu thầu và quy định tương ứng tại Điều 9 hoặc Điều 10 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp tỉnh tổ chức thực hiện đăng tải kế hoạch danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi công bố dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Việc lập, phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Căn cứ lập hồ sơ mời thầu:

a) Trước khi lập hồ sơ mời thầu, dự án phải đáp ứng đầy đủ điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai.

b) Hồ sơ mời thầu được lập căn cứ các quy hoạch, kế hoạch, chương trình, gồm:

- Quy hoạch, kế hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan;

- Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy mô, tính chất của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với dự án có cấu phần xây dựng. Trường hợp dự án đầu tư kinh doanh có nhiều công năng, dự án đầu tư được xác định căn cứ công trình

chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư).

c) Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai (đối với dự án quy định tại Điều 3 của Nghị định này); quyết định thu hồi tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (đối với dự án dự kiến sử dụng tài sản công thuộc trường hợp thu hồi).

d) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

đ) Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này.

e) Các văn bản khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

3. Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu:

a) Việc lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 16 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

b) Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại các Điều 20, 21, 22, 23 và 24 của Nghị định này.

4. Lựa chọn danh sách ngắn đối với đấu thầu hạn chế:

Việc lựa chọn danh sách ngắn đối với đấu thầu hạn chế thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 17 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 7. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Điều kiện phát hành hồ sơ mời thầu

Hồ sơ mời thầu chỉ được phát hành để lựa chọn nhà đầu tư khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Dự án được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thông tin dự án đầu tư kinh doanh được phê duyệt đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Dự án đầu tư kinh doanh được công bố theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này;

c) Hồ sơ mời thầu được phê duyệt;

d) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có).

2. Mời thầu, phát hành, sửa đổi hồ sơ mời thầu

a) Việc mời thầu, phát hành, sửa đổi hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 19 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

3. Làm rõ hồ sơ mời thầu:

Trường hợp cần làm rõ hồ sơ mời thầu, nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ đến bên mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn tối thiểu 07 ngày làm việc (đối với đấu thầu trong nước), 15 ngày (đối với đấu thầu quốc tế) trước ngày có thời điểm đóng thầu. Việc làm rõ hồ sơ mời thầu được bên mời thầu thực hiện theo một hoặc các hình thức sau đây:

a) Đăng tải nội dung làm rõ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Trường hợp cần thiết, tổ chức hội nghị tiền đấu thầu để trao đổi về những nội dung trong hồ sơ mời thầu mà nhà đầu tư chưa rõ. Nội dung trao đổi phải được bên mời thầu lập thành biên bản làm rõ hồ sơ mời thầu và phải được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Nội dung làm rõ hồ sơ mời thầu phải được đăng tải trên Hệ thống tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày có thời điểm đóng thầu và không được trái với nội dung của hồ sơ mời thầu đã được đăng tải trên Hệ thống. Trường hợp sau khi làm rõ hồ sơ mời thầu dẫn đến phải sửa đổi hồ sơ mời thầu thì việc sửa đổi hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

4. Quyết định sửa đổi, văn bản làm rõ hồ sơ mời thầu là một phần của hồ sơ mời thầu.

5. Gia hạn thời gian nộp hồ sơ dự thầu:

Trường hợp cần gia hạn thời gian nộp hồ sơ dự thầu, bên mời thầu đăng tải thông báo gia hạn kèm theo quyết định phê duyệt gia hạn trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Thông báo gia hạn phải nêu rõ lý do gia hạn, thời điểm đóng thầu mới.

6. Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 20 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 8. Đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ

1. Việc mở thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 1, 3 và 4 Điều 21 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Đối với nội dung thông tin bên mời thầu kiểm tra niêm phong, mở từng hồ sơ dự thầu theo thứ tự chữ cái tên nhà đầu tư và đọc rõ các thông tin sau:

a) Tên nhà đầu tư;

b) Số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ;

c) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một hoặc các thông tin sau: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; tổng lượng phát thải các chất độc hại đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định này;

d) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một hoặc các thông tin sau: số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh

dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương đối với dự án quy định tại khoản 1 và 2 Điều 3 của Nghị định này

đ) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất trong đơn dự thầu gồm thông tin sau: tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu do nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước;

e) Đề xuất tăng hoặc giảm của giá trị quy định tại các điểm c, d và đ khoản này (nếu có);

g) Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu;

h) Giá trị, hiệu lực của bảo đảm dự thầu;

i) Các thông tin liên quan khác.

3. Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu, làm rõ hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 22 và 23 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

4. Đánh giá hồ sơ dự thầu:

Việc đánh giá hồ sơ thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 24 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Riêng về xét duyệt trúng thầu, nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

Điều 9. Đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ

1. Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật

a) Việc mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật phải được tiến hành công khai và bắt đầu ngay trong thời hạn 02 giờ kể từ thời điểm đóng thầu. Trình tự mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo khoản 2 Điều 8 của Nghị định này và Điều 21 của 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

thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Biên bản mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật gồm các thông tin quy định tại các điểm a, b, g, h và i khoản 2 Điều 8 của Nghị định này.

b) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật

Việc đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 26 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

c) Phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật

Việc phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 27 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

d) Mở hồ sơ đề xuất về tài chính

Việc mở hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 28 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Riêng biên bản mở thầu gồm thông tin quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định này.

đ) Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính

Việc đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tương ứng tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 29 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Riêng về xét duyệt trúng thầu, nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này.

Điều 10. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Trình, thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

a) Việc trình, thẩm định và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện

theo quy định tương ứng tại các khoản 1 và 3 Điều 30 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

b) Trường hợp lựa chọn được nhà đầu tư trúng thầu, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm các nội dung sau đây:

Tên dự án;

Tên nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp do nhà đầu tư trúng thầu dự kiến thành lập (nếu có);

Một hoặc các thông tin quy định tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 8 của Nghị định này;

Các nội dung khác (nếu có).

2. Công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

Việc công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 1 và điểm b, c khoản 2 Điều 31 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Nội dung thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm cả thông tin quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 11. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng

1. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng

Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 32 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với các nhà đầu tư tiếp theo thành công, bên mời thầu trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này.

2. Ký kết hợp đồng và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh

a) Việc ký kết hợp đồng và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 33 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

b) Riêng nội dung đăng tải còn bao gồm một hoặc các thông tin quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 8 của Nghị định này.

Chương III

QUY TRÌNH, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DỰ ÁN CẦN XÁC ĐỊNH SỐ LƯỢNG NHÀ ĐẦU TƯ QUAN TÂM

Điều 12. Áp dụng thủ tục mời quan tâm

1. Thủ tục mời quan tâm được áp dụng đối với dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 3 của Nghị định này.

2. Mời quan tâm quốc tế được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều 11 của Luật Đấu thầu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực.

3. Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ; cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện làm bên mời quan tâm.

4. Bên mời quan tâm thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 13, 14, 15, 16, 17 và 18 của Nghị định này. Cơ quan có thẩm quyền tạo lập, phân quyền tài khoản nghiệp vụ cho bên mời quan tâm để đăng tải thông tin và mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Điều 13. Chuẩn bị mời quan tâm

Trước khi mời quan tâm, cơ quan có thẩm quyền công bố thông tin dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo một trong hai trường hợp sau:

1. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, căn cứ hồ sơ đề xuất dự án được lập và phê duyệt theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 5 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền đăng tải thông tin quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu.

Điều 14. Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm

1. Hồ sơ mời quan tâm được lập căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

2. Nội dung hồ sơ mời quan tâm bao gồm:

a) Chỉ dẫn nhà đầu tư;

b) Yêu cầu về tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 của Luật Đầu tư;

c) Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này;

d) Các biểu mẫu dự quan tâm;

đ) Thông tin và yêu cầu thực hiện dự án đầu tư kinh doanh;

e) Nội dung có liên quan khác (nếu có).

3. Phương pháp đạt, không đạt được áp dụng để đánh giá sơ bộ về năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư. Nhà đầu tư được đánh giá là đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá là đạt.

4. Tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, gồm:

a) Yêu cầu vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự của nhà đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 21 của Nghị định này.

5. Trường hợp dự án áp dụng mời quan tâm trong nước nhưng cần thúc đẩy sử dụng công nghệ, kỹ thuật tiên tiến, kinh nghiệm quản lý quốc tế, hồ sơ mời quan tâm có thể áp dụng quy định tại khoản 5 Điều 21 của Nghị định này.

6. Hồ sơ mời quan tâm chỉ được nêu các yêu cầu nhằm mục đích là lựa chọn được nhà đầu tư đáp ứng tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm thực hiện dự án; không được nêu bất cứ điều kiện nào nhằm hạn chế sự tham gia của nhà đầu tư hoặc nhằm tạo lợi thế cho một hoặc một số nhà đầu tư gây ra sự cạnh tranh không bình đẳng.

7. Hồ sơ mời quan tâm được lập, phê duyệt đồng thời trong quá trình quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư) hoặc trong quá trình lập, phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc sau khi các quyết định này được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 15. Thông báo mời quan tâm, phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời quan tâm; gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

1. Thông báo mời quan tâm được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Đấu thầu. Đối với dự án thuộc trường hợp mời quan tâm quốc tế theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này, thông báo mời quan tâm phải được đăng tải bằng tiếng Anh và tiếng Việt trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và trên trang thông tin điện tử của Bộ quản lý ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có) hoặc tờ báo bằng tiếng Anh được phát hành tại Việt Nam.

2. Hồ sơ mời quan tâm được phát hành trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Bên mời quan tâm đăng tải miễn phí và đầy đủ tệp tin (file) hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Trường hợp sửa đổi hồ sơ mời quan tâm sau khi phát hành, bên mời quan tâm phải đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia quyết định sửa đổi kèm theo những nội dung sửa đổi hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời quan tâm đã được sửa đổi. Việc đăng tải quyết định sửa đổi trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia được thực hiện trong thời hạn tối thiểu là 10 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

4. Làm rõ hồ sơ mời quan tâm:

a) Trường hợp cần làm rõ hồ sơ mời quan tâm, nhà đầu tư gửi đề nghị làm rõ đến bên mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia tối thiểu 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

b) Văn bản làm rõ hồ sơ mời quan tâm được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn hồ sơ đăng ký thực hiện dự án;

c) Nội dung làm rõ hồ sơ mời quan tâm không được trái với nội dung của hồ sơ mời quan tâm đã được đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Trường hợp sau khi làm rõ hồ sơ mời quan tâm dẫn đến phải sửa đổi hồ sơ mời quan tâm thì việc sửa đổi hồ sơ mời quan tâm thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này;

d) Quyết định sửa đổi, văn bản làm rõ hồ sơ mời quan tâm là một phần của hồ sơ mời quan tâm.

5. Trường hợp cần gia hạn thời gian nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, bên mời quan tâm đăng tải thông báo gia hạn kèm theo quyết định phê duyệt gia hạn

trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Thông báo gia hạn phải nêu rõ lý do gia hạn, thời điểm đóng thầu mới.

Điều 16. Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, sửa đổi, rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm. Thời gian chuẩn bị hồ sơ đăng ký thực hiện dự án tối thiểu là 30 ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời quan tâm đến ngày có thời điểm đóng thầu.

2. Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư bao gồm: văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Việc sửa đổi, rút hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh chỉ được thực hiện trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Điều 17. Mở thầu và đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh

1. Việc mở thầu được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia và bắt đầu ngay trong thời hạn 02 giờ kể từ thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh.

2. Bên mời quan tâm tổ chức đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ. Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu của bên mời quan tâm hoặc tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm khi nhà đầu tư phát hiện hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thiếu thông tin, tài liệu về năng lực, kinh nghiệm đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Tất cả yêu cầu làm rõ và văn bản làm rõ của nhà đầu tư được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Điều 18. Trình, phê duyệt và công khai kết quả mời quan tâm

1. Căn cứ kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, bên mời quan tâm trình người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt kết quả mời quan tâm và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư như sau:

a) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm thì tổ chức đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 43 của Nghị định này;

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm thì chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Trường hợp không có nhà đầu tư quan tâm hoặc không có nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm, có văn bản thông báo về kết thúc thủ tục mời quan tâm.

2. Đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền phê duyệt bằng theo dõi tiến độ các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Nghị định này, 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. 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 nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hoặc đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 11 của Luật Đấu thầu;

b) Đấu thầu rộng rãi quốc tế nếu có tối thiểu một nhà đầu tư nước ngoài đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm.

3. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền thông báo bằng văn bản về việc kết thúc mời quan tâm và xem xét quyết định thực hiện một trong hai thủ tục sau:

a) Thực hiện lại thủ tục mời quan tâm trong thời hạn do người có thẩm quyền quyết định;

b) Rà soát, chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm nhưng phải bảo đảm phù hợp với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án và thực hiện lại thủ tục mời quan tâm.

4. Căn cứ quyết định của người có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này, bên mời quan tâm có trách nhiệm đăng tải kết quả mời quan tâm và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư hoặc văn bản thông báo về việc kết thúc thủ tục mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Điều 19. Quy trình, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Quy trình, thủ tục đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10 Chương II của Nghị định này hoặc Chương III của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Chương IV

PHƯƠNG PHÁP, TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU

Điều 20. Phương pháp đánh giá

1. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở phương pháp và tiêu chuẩn quy định tại Điều 62 của Luật Đấu thầu, tiêu chuẩn chi tiết và tiêu chí quy định tại các Điều 21, 22, 23 và 24 của Nghị định này.

2. Hồ sơ dự thầu được đánh giá theo thang điểm 100 hoặc 1.000, trong đó điểm tổng hợp được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa điểm năng lực, kinh nghiệm, điểm phương án đầu tư kinh doanh và điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%, trong đó:

- a) Điểm năng lực, kinh nghiệm chiếm tỷ trọng từ 20% đến 30% tổng số điểm;
- b) Điểm phương án đầu tư kinh doanh chiếm tỷ trọng từ 20% đến 50% tổng số điểm;
- c) Điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, hiệu quả sử dụng đất chiếm tỷ trọng từ 30% đến 50% tổng số điểm.

3. Nhà đầu tư phải đáp ứng điểm tối thiểu sau đây để được đánh giá, xếp hạng:

- a) Điểm tổng hợp tối thiểu không được thấp hơn 70% tổng số điểm;
- b) Điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết không thấp hơn 60% điểm tối đa của tiêu chuẩn đó. Đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ, điểm tối thiểu của tiêu chuẩn, tiêu chuẩn chi tiết quy định tại Điều 21 và Điều 21 của Nghị định này không thấp hơn 70% điểm tối đa của tiêu chuẩn đó;
- c) Điểm tối thiểu của từng tiêu chí không thấp hơn 50% điểm tối đa của tiêu chí đó.

Nhà đầu tư đáp ứng điểm tối thiểu của từng tiêu chuẩn quy định tại khoản này và có điểm tổng hợp cao nhất được xếp hạng thứ nhất.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu đặc thù về điều kiện đầu tư kinh doanh, quản lý, phát triển ngành, lĩnh vực theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, hồ sơ mời thầu quy định cố định một hoặc các tiêu chí đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư hoặc về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương mà không phải xây dựng thang điểm đối với tiêu chí cố định này.

Điều 21. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm

1. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn gồm các tiêu chí sau đây:

a) Yêu cầu về vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư của dự án;

Yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Yêu cầu về khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư; trường hợp liên danh, vốn vay của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn vay của các thành viên liên danh;

c) Yêu cầu về các chỉ tiêu tài chính (nếu có).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự căn cứ lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án; tỷ lệ vốn chủ sở hữu mà nhà đầu tư đã tham gia vào dự án tương tự, gồm các tiêu chí sau đây:

a) Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án tương tự (đối với dự án có cấu phần xây dựng); kinh nghiệm đầu tư dự án tương tự (đối với dự án không có cấu phần xây dựng);

b) Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự;

c) Yêu cầu về kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng (nếu có);

d) Yêu cầu nhà đầu tư kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện; đánh giá của cơ quan có thẩm quyền về quá trình hoạt động của nhà đầu tư tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi triển khai dự án (nếu có).

3. Trường hợp liên danh, kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự quy định tại khoản 2 Điều này của nhà đầu tư liên danh bằng tổng số dự án của các thành viên liên danh đã thực hiện.

4. Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định này, nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự quy định tại khoản 2 Điều này. Đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng với nhà đầu tư để tham gia thực hiện dự án đầu tư kinh doanh và được nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu trên cơ sở yêu cầu về kinh nghiệm quy định tại hồ sơ mời thầu.

5. Trường hợp 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, hồ sơ mời thầu có thể quy định nhà đầu tư trong nước được sử dụng đối tác là nhà thầu nước ngoài.

6. Đối với dự án đầu tư kinh doanh thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này, tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm phải được cập nhật, bổ sung căn cứ yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm được phê duyệt, các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này và các văn bản quy định tại Điều khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

Điều 22. Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư

1. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư, xây dựng công trình dự án của nhà đầu tư (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ, phân kỳ đầu tư xây dựng công trình) với quy hoạch, kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư);

b) Yêu cầu về sự phù hợp của thiết kế kiến trúc do nhà đầu tư đề xuất, trong đó có yêu cầu về công năng chính của công trình, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình (đối với dự án có cấu phần xây dựng), trừ quy định tại điểm h khoản này;

c) Yêu cầu về sự đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị (đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp);

d) Yêu cầu về tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ do nhà đầu tư đề xuất; yêu cầu về chuyển giao công nghệ (nếu có); yêu cầu về sự phù hợp với quy định về tiêu chí công nghệ xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt);

đ) Yêu cầu về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo pháp luật về đầu tư và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có); yêu cầu về phương án phân kỳ, tổ chức vận hành, kinh doanh của nhà đầu tư;

e) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư hệ thống đặt cược, phương án kinh doanh đặt cược với quy định của pháp luật về kinh doanh đặt cược đua

ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế (dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó);

g) Yêu cầu về chất lượng hàng hóa, dịch vụ mà nhà đầu tư cung cấp (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt, dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích xã hội hóa); yêu cầu về chất lượng nước sạch, giảm tỷ lệ thất thoát nước và bảo đảm cấp nước an toàn, liên tục, ổn định (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước);

h) Yêu cầu về công năng chính của công trình, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan bảo đảm đồng bộ với tổng thể công trình (đối với dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay có cấu phần xây dựng).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về xã hội:

a) Yêu cầu về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có);

Trường hợp trường hợp hồ sơ mời thầu quy định nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì hồ sơ mời thầu phải quy định nguyên tắc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Yêu cầu về khả năng đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, mức thu nhập bình quân và tốc độ tăng thu nhập bình quân;

c) Yêu cầu đáp ứng nhu cầu và lợi ích chăm sóc sức khỏe, lợi ích về giáo dục đào tạo cho người dân (đối với dự án khuyến khích xã hội hóa thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục).

3. Tiêu chuẩn đánh giá về môi trường:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của công trình, hàng hóa, dịch vụ cung cấp với quy định của pháp luật về môi trường;

b) Yêu cầu áp dụng giải pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường (đối với dự án thuộc nhóm có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường);

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường, sản xuất sạch, tiết kiệm năng lượng;

d) Yêu cầu về tỷ lệ sử dụng đất, tài nguyên; khả năng bảo tồn hoặc cải thiện đất, tài nguyên, hệ sinh thái tự nhiên tại khu vực thực hiện dự án.

Điều 23. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương

1. Đối với dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của Nghị định này

Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương được xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn sau đây:

a) Giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị tối thiểu của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án;

b) Giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị tối thiểu của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án;

c) Tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, đô thị và pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định này:

Căn cứ yêu cầu phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương được xây dựng trên cơ sở một trong các tiêu chuẩn sau đây:

a) Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước căn cứ yêu cầu, tiêu chí đặc thù quy định tại pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

b) Tỷ lệ doanh thu tối thiểu do nhà đầu tư chia sẻ được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước theo phương án đầu tư kinh doanh được sử dụng để lập hồ sơ mời thầu đối với dự án công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay có phát sinh doanh thu.

c) Khung giá, giá tối đa theo quy định của pháp luật về giá, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

d) Số lượng tối thiểu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án.

đ) Giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị tối thiểu của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án.

e) Ngưỡng tối đa tổng lượng phát thải các chất độc hại theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Giá trị, tỷ lệ quy định tại điểm a và b khoản này độc lập với nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất

1. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất là tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu do nhà đầu tư chia sẻ được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được sử dụng để lập hồ sơ mời thầu.

Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất được áp dụng đối với dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của Nghị định này.

2. Tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu được xác định theo công thức:

$$m = \Delta G \times k$$

Trong đó:

- ΔG là tỷ lệ 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 có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương cấp huyện hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong vòng 02 năm trước ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc có văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện nêu trên, sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện hoặc cấp tỉnh nơi thực hiện dự án hoặc sử dụng khu đất, quỹ đất có kết quả đấu giá trong vòng 03-05 năm trước ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc có văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án, tỷ lệ này được xác định căn cứ tỷ lệ tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất của đất ở trên địa bàn địa phương và tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.

- k là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, $k < 1$. Trường hợp không có diễn biến bất thường của giá đất hoặc có diễn biến nhưng chưa thực hiện điều chỉnh bảng giá đất thì $k = 1$.

Giá trị này là căn cứ để nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ tăng bình quân giá đất được quy tương đương giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước và độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu được xác định trên cơ sở giá đất cùng mục đích sử dụng đất, cùng loại trong bảng giá đất đã được công bố của địa phương nơi triển khai thực hiện dự án tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu.

4. 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.

Trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp thực tế thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu, giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ tăng bình quân giá đất mà nhà đầu tư đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trong hồ sơ mời thầu.

Trường hợp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp thực tế cao hơn sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến tiền trong hồ sơ mời thầu, giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ tăng bình quân giá đất mà nhà đầu tư đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp thực tế.

Điều 25. Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu

1. Nhà đầu tư được xem xét, đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;
- b) Đáp ứng yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm;
- c) Đáp ứng yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh;
- d) Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương;
- đ) Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả sử dụng đất;
- e) Có điểm tổng hợp về năng lực, kinh nghiệm, phương án đầu tư kinh doanh và hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương cao nhất.

2. Đối với nhà đầu tư không được lựa chọn, thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư phải nêu lý do nhà đầu tư không trúng thầu.

Chương V

TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

Điều 26. Thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư trúng thầu

1. Nhà đầu tư trúng thầu có quyền thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hoặc trực tiếp thực hiện dự án. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án. Việc thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể của doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp dự kiến thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều này, nhà đầu tư phải đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

3. Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này có quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Doanh nghiệp phải do nhà đầu tư trúng thầu nắm giữ 100% vốn điều lệ;
- b) Kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư trúng thầu đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng;
- c) Phải đáp ứng các điều kiện thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;
- d) Không được chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh khi chưa đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật Đấu thầu và các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

4. Nhà đầu tư trúng thầu có quyền góp vốn, tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh khác (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng.

5. Trường hợp thực hiện các hoạt động quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan thì nhà đầu tư trúng thầu, các bên liên quan phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ.

Điều 27. Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư trúng thầu

1. Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp được thành lập theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này được giao đất, cho thuê đất, xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp do nhà đầu tư trúng thầu thành lập tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Điều 28. Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư

1. Nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tương ứng tại điểm b khoản 1 Điều 45 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực được giao đất, cho thuê đất, xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định tại khoản 1 Điều 54 của Nghị định này.

2. Nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tương ứng tại điểm b khoản 1 Điều 45 của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và quyết định chấp thuận nhà đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Chương VI

XỬ LÝ TÌNH HUỐNG

Điều 29. Xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư

1. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu không có nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo một trong hai cách sau đây:

a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu tối đa 30 ngày;

b) Quyết định hủy thông báo mời quan tâm, thông báo mời thầu, đồng thời yêu cầu bên mời quan tâm, bên mời thầu điều chỉnh hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu và tổ chức lại việc lựa chọn nhà đầu tư.

2. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết trong thời hạn không quá 04 giờ kể từ thời điểm đóng thầu theo một trong hai cách sau đây:

a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu, đồng thời rà soát, chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm hoặc hồ sơ mời thầu (nếu cần thiết) nhằm tăng thêm số lượng nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án, tham dự thầu. Trong trường hợp này phải quy định rõ thời điểm đóng thầu mới và các thời hạn tương ứng để nhà đầu tư có đủ thời gian sửa đổi hoặc bổ sung hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu đã nộp. Trường hợp chỉnh sửa hồ sơ mời quan tâm hoặc hồ sơ mời thầu, các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hoặc hồ sơ dự thầu có quyền sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ đã nộp;

b) Cho phép mở thầu ngay để tiến hành đánh giá.

3. Trường hợp phát hiện hồ sơ mời thầu có nội dung dẫn đến cách hiểu không rõ hoặc khác nhau trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu hoặc có thể làm sai lệch kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, xử lý theo các bước sau đây:

a) Sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu, bảo đảm không trái với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư), văn bản phê duyệt thông tin dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Thông báo cho tất cả các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ dự thầu về việc sửa đổi hồ sơ mời thầu và yêu cầu các nhà đầu tư nộp bổ sung hồ sơ dự thầu đối với nội dung sửa đổi hoặc các nội dung khác của hồ sơ dự thầu nếu có sự tác động của nội dung sửa đổi hồ sơ mời thầu (nếu cần thiết);

c) Tổ chức đánh giá lại hồ sơ dự thầu.

4. Trường hợp sau khi lựa chọn danh sách ngắn đối với dự án đầu tư kinh doanh áp dụng hình thức đấu thầu hạn chế nhưng có ít hơn 03 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của dự án, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt danh sách ngắn có ít hơn 03 nhà đầu tư.

5. Trường hợp sau khi đánh giá hồ sơ dự thầu có từ hai nhà đầu tư trở lên có điểm tổng hợp cao nhất và ngang nhau thì nhà đầu tư có điểm cao hơn về hiệu quả sử dụng đất được xem xét, đề nghị trúng thầu.

6. Trường hợp tại thời điểm ký kết hợp đồng, nhà đầu tư trúng thầu không đáp ứng điều kiện về năng lực kỹ thuật, tài chính để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu thì mời nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. Trong trường hợp này, nhà đầu tư được mời đàm phán, hoàn thiện hợp đồng phải khôi phục lại hiệu lực của hồ sơ dự thầu và bảo đảm dự thầu trong trường hợp hồ sơ dự thầu hết hiệu lực và bảo đảm dự thầu của nhà đầu tư đã được hoàn trả hoặc giải tỏa.

7. Trường hợp nhà đầu tư liên danh trúng thầu nhưng chưa ký kết hợp đồng dự án hoặc hợp đồng dự án đã được ký kết nhưng chưa có hiệu lực, khi có sự điều chỉnh tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu trong liên danh, bên mời thầu phải đánh giá, cập nhật thông tin năng lực của nhà đầu tư theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này, bảo đảm nhà đầu tư đủ năng lực, tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu của từng thành viên theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này. Sau khi cập nhật thông tin năng lực, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định để thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định tại Nghị định này.

8. Trường hợp gặp sự cố dẫn đến Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia không thể vận hành và việc khắc phục sự cố dự kiến diễn ra trong thời hạn dài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thông báo trên Hệ thống cách thức tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong thời gian Hệ thống gặp sự cố và xử lý sự cố, bao gồm việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư không qua mạng.

9. Trường hợp bên mời quan tâm, bên mời thầu đăng tải thông tin trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia khác với các thông tin đã được phê duyệt trước thời điểm đóng thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền hủy thông tin đã đăng tải để tiến hành đăng tải lại.

10. Ngoài các tình huống quy định từ khoản 1 đến khoản 9 Điều này, khi phát sinh tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư, bên mời quan tâm, bên mời thầu

báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở bảo đảm các mục tiêu của đấu thầu là cạnh tranh, công bằng, minh bạch, hiệu quả kinh tế và trách nhiệm giải trình.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 30. Sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ một số điều của 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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực

1. Sửa đổi khoản 4 và 5 Điều 1 như sau:

a) Sửa đổi khoản 4 như sau:

“4. Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định tại khoản 1 Điều này, gồm:

a) Dự án kinh doanh đặt cược bóng đá quốc tế theo quy định của pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế;

b) Dự án nạo vét trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa kết hợp thu hồi sản phẩm theo quy định của pháp luật về giao thông hàng hải và đường thủy nội địa.”

b) Sửa đổi khoản 5 như sau:

“5. Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và không sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Không thuộc diện đấu giá tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

b) Đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.”

2. Sửa đổi các khoản 3, 4 và 5 Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi khoản 3 như sau:

“3. Kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu, nhà đầu tư tham dự thầu được đánh giá là độc lập về pháp lý và độc lập về tài chính với cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu khi không có tỷ lệ sở hữu vốn trên 50% cổ phần, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, phần vốn góp của nhau. Trường hợp nhà đầu tư tham dự thầu với tư cách liên danh, tỷ lệ sở hữu vốn được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^n X_i \times Y_i$$

Trong đó:

X_i : là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu trong thành viên liên danh thứ i .

Y_i : là tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của thành viên liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh.

n : là số thành viên tham gia trong liên danh.

b) Sửa đổi khoản 4 như sau:

“4. Kể từ thời điểm phát hành hồ sơ mời thầu, nhà đầu tư tham dự thầu và nhà thầu tư vấn quy định tại khoản 2 Điều này không cùng có tỷ lệ sở hữu vốn trên 30% cổ phần, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, phần vốn góp của một tổ chức, cá nhân khác đối với từng bên. Trường hợp nhà đầu tư liên danh, nhà thầu tư vấn liên danh, tỷ lệ sở hữu vốn được xác định như sau:

a) Tỷ lệ sở hữu vốn của tổ chức, cá nhân khác và nhà đầu tư liên danh được xác định theo công thức sau đây:

$$\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^n X_i \times Y_i$$

Trong đó:

X_i : là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của tổ chức, cá nhân với nhà đầu tư tham dự thầu thứ i .

Y_i : là tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh.

n : là số thành viên tham gia trong liên danh.

b) Tỷ lệ sở hữu vốn của tổ chức, cá nhân khác và nhà thầu tư vấn liên danh được xác định theo công thức sau đây:

$$\text{Tỷ lệ sở hữu vốn} = \sum_{i=1}^n X_i \times Y_i$$

Trong đó:

X_i : là tỷ lệ sở hữu vốn, cổ phần, cổ phần có quyền biểu quyết của tổ chức, cá nhân với nhà thầu tư vấn thứ i tại thỏa thuận liên danh.

Y_i : là tỷ lệ phân chia trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh thứ i tại thỏa thuận liên danh.

n : là số thành viên tham gia trong liên danh.

c) Sửa đổi khoản 5 như sau:

“5. Đối với nhà đầu tư được tổ chức theo mô hình công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tham dự thầu dự án đầu tư kinh doanh:

a) Công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty mẹ, các công ty con liên danh với nhau chỉ được tham dự trong một hồ sơ dự thầu;

b) Nhà đầu tư tham dự thầu với nhà thầu tư vấn thực hiện một trong các công việc tư vấn quy định tại khoản 2 Điều này không có mối quan hệ công ty mẹ, công ty con kể từ khi phát hành hồ sơ mời thầu.”

3. Sửa đổi điểm d khoản 3 Điều 6 như sau:

a) Sửa đổi khoản 1 như sau:

“1. Định mức chi phí lựa chọn nhà đầu tư áp dụng đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, tổ thẩm định trực tiếp thực hiện:

a) Chi phí lập hồ sơ mời thầu được tính bằng 0,05% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

b) Chi phí thẩm định đối với từng nội dung của hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư được tính bằng 0,02% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng;

c) Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu được tính bằng 0,03% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

d) Trường hợp tổ chức lại việc lựa chọn nhà đầu tư, chi phí lập hồ sơ mời thầu; thẩm định hồ sơ mời thầu được tính tối đa bằng 50% mức chi đã thực hiện đối với các nội dung chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản này.”

b) Sửa đổi khoản 3 như sau:

“3. Nội dung chi áp dụng đối với trường hợp cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, tổ thẩm định trực tiếp thực hiện:

a) Chi phí khảo sát thu thập thông tin dự án làm cơ sở hồ sơ mời thầu, gồm chi phí lập đề xuất dự án đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có);

b) Chi vật tư văn phòng, dịch thuật và chi tuyên truyền, liên lạc;

c) Chi hội nghị phục vụ công tác mời quan tâm, mời thầu, mở thầu;

d) Chi phí lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

đ) Chi phí khác để lập, thẩm định hồ sơ mời thầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, mở thầu, giải quyết kiến nghị.”

c) Sửa đổi khoản 5 như sau:

“5. Nguồn kinh phí thanh toán cho các khoản chi tại khoản 1 và khoản 3 Điều này được sử dụng từ nguồn chi thường xuyên của cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, tổ thẩm định.”.

d) Sửa đổi điểm c khoản 7 như sau:

“c) Trường hợp phát sinh dự án phải tổ chức đấu thầu trong năm, bên mời thầu bổ sung dự toán, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”.

đ) Sửa đổi khoản 8 như sau:

“8. Quản lý chi lựa chọn nhà đầu tư:

a) Việc quản lý, sử dụng, quyết toán chi phí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật ngân sách nhà nước. Trường hợp bên mời thầu là đơn vị sự nghiệp công lập tổ chức thực hiện các công việc lựa chọn nhà đầu tư thì việc quản lý, sử dụng, quyết toán chi phí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Trường hợp thuê tư vấn thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc tại khoản 1 Điều này thì tổng mức chi phí lựa chọn nhà đầu tư đã có thuế không vượt quá dự toán được duyệt cho công việc thuê tư vấn. Giá trị thanh toán cho đơn vị tư vấn được thực hiện theo hợp đồng giữa cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm và đơn vị tư vấn. Việc quản lý, sử dụng, thanh toán, quyết toán kinh phí thanh toán cho đơn vị tư vấn được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về ngân sách nhà nước.”

4. Sửa đổi điểm d khoản 3 Điều 10 như sau:

“d) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện đăng tải thông tin dự án đầu tư kinh doanh do nhà đầu tư đề xuất trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản phê duyệt được ban hành. Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu.”

5. Sửa đổi khoản 1 và 2 Điều 12 như sau:

a) Sửa đổi khoản 1 như sau:

“1. Các quy hoạch, kế hoạch, chương trình, gồm:

a) Quy hoạch, kế hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan;

b) Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy mô, tính chất của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với dự án có cấu phần xây dựng. Trường hợp dự án đầu tư kinh doanh có nhiều công năng, dự án đầu tư được xác định căn cứ công trình

chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.”

b) Sửa đổi khoản 2 như sau:

“b) Quyết định thu hồi tài sản công được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (đối với dự án dự kiến sử dụng tài sản công thuộc trường hợp thu hồi);”.

6. Sửa đổi điểm c khoản 2 Điều 21 như sau:

“c) Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong đơn dự thầu gồm một hoặc các thông tin sau: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương;”.

7. Sửa đổi điểm e khoản 3 Điều 33 như sau:

“e) Địa điểm thực hiện dự án;”.

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 45 như sau:

“Điều 45. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm

1. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực tài chính, khả năng thu xếp vốn gồm các tiêu chí sau đây:

a) Yêu cầu về vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư của dự án;

Yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu được xác định theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực không quy định thì yêu cầu về vốn chủ sở hữu tối thiểu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư.

Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%.

b) Yêu cầu về khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư; trường hợp liên danh, vốn vay của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn vay của các thành viên liên danh;

c) Yêu cầu về các chỉ tiêu tài chính (nếu có).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự căn cứ lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án; tỷ lệ vốn chủ sở hữu mà nhà đầu tư đã tham gia vào dự án tương tự, gồm các tiêu chí sau đây:

a) Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án tương tự (đối với dự án có cấu phần xây dựng); kinh nghiệm đầu tư dự án tương tự (đối với dự án không có cấu phần xây dựng);

b) Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án tương tự;

c) Yêu cầu về kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng (nếu có);

d) Yêu cầu nhà đầu tư kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện; đánh giá của cơ quan có thẩm quyền về quá trình hoạt động của nhà đầu tư tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi triển khai dự án (nếu có).

3. Trường hợp liên danh, kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự quy định tại khoản 2 Điều này của nhà đầu tư liên danh bằng tổng số dự án của các thành viên liên danh đã thực hiện.

4. Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự quy định tại khoản 2 Điều này. Đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng với nhà đầu tư để tham gia thực hiện dự án đầu tư kinh doanh và được nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu trên cơ sở yêu cầu về kinh nghiệm quy định tại hồ sơ mời thầu.

5. Trường hợp 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, hồ sơ mời thầu có thể quy định nhà đầu tư trong nước được sử dụng đối tác là nhà thầu nước ngoài.”

9. Sửa đổi Điều 46 như sau:

“Điều 46. Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư

1. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư, xây dựng công trình dự án của nhà đầu tư (gồm phạm vi, quy mô, sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, thời gian, tiến độ, phân kỳ đầu tư xây dựng công trình) với quy hoạch, kế hoạch được

cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan;

b) Yêu cầu về sự phù hợp của thiết kế kiến trúc do nhà đầu tư đề xuất, trong đó có yêu cầu về công năng chính của công trình, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình (đối với dự án có cấu phần xây dựng), trừ quy định tại điểm g khoản này;

c) Yêu cầu về tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ do nhà đầu tư đề xuất; yêu cầu về chuyển giao công nghệ (nếu có);

d) Yêu cầu về sự phù hợp với điều kiện đầu tư kinh doanh theo pháp luật về đầu tư và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có); yêu cầu về phương án phân kỳ, tổ chức vận hành, kinh doanh của nhà đầu tư;

đ) Yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư hệ thống đặt cược, phương án kinh doanh đặt cược với quy định của pháp luật về kinh doanh đặt cược đua ngựa, đua chó và bóng đá quốc tế (đối với dự án kinh doanh đặt cược bóng đá quốc tế).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về xã hội:

a) Yêu cầu về khả năng đóng góp phúc lợi xã hội cho người lao động tại địa phương thông qua việc sử dụng lao động địa phương, đào tạo nguồn nhân lực, mức thu nhập bình quân và tốc độ tăng thu nhập bình quân;

b) Yêu cầu khác (nếu có).

3. Tiêu chuẩn đánh giá về môi trường:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của công trình, hàng hóa, dịch vụ cung cấp với quy định của pháp luật về môi trường; yêu cầu về giải pháp nạo vét vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa để hạn chế tận thu sản phẩm ảnh hưởng đến vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa (đối với dự án nạo vét vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa kết hợp thu hồi sản phẩm);

b) Yêu cầu áp dụng giải pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường (đối với dự án thuộc nhóm có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường);

c) Yêu cầu về bảo vệ môi trường, sản xuất sạch, tiết kiệm năng lượng;

d) Yêu cầu về tỷ lệ sử dụng tài nguyên; khả năng bảo tồn hoặc cải thiện đất, tài nguyên, hệ sinh thái tự nhiên tại khu vực thực hiện dự án.

10. Sửa đổi Điều 47 như sau:

“Điều 47. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương

Căn cứ yêu cầu phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương được xây dựng trên cơ sở một trong các tiêu chuẩn sau đây:

1. Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước đối với dự án nạo vét vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa kết hợp thu hồi sản phẩm, trong đó:

a) Giá trị tối thiểu phân chênh lệch giữa kinh phí nạo vét và giá trị sản phẩm thu hồi trong trường hợp kinh phí nạo vét của dự án nhỏ hơn hoặc bằng giá trị sản phẩm thu hồi;

b) Giá trị tối đa phân chênh lệch giữa kinh phí nạo vét và giá trị sản phẩm thu hồi trong trường hợp kinh phí nạo vét của dự án lớn hơn giá trị sản phẩm thu hồi.

2. Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước căn cứ yêu cầu, tiêu chí đặc thù quy định tại pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

3. Khung giá, giá tối đa theo quy định của pháp luật về giá, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

4. Số lượng tối thiểu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án.

5. Giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị tối thiểu của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương, phù hợp với nhu cầu của địa phương nơi thực hiện dự án.

6. Ngưỡng tối đa tổng lượng phát thải các chất độc hại theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Giá trị, tỷ lệ quy định tại khoản 1 và 2 Điều này độc lập với nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.”

11. Sửa đổi điểm c khoản 3 Điều 49 như sau:

“c) Phải đáp ứng các điều kiện thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;”.

12. Sửa đổi khoản 2 Điều 50 như sau:

“2. Nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp do nhà đầu tư trúng thầu thành lập tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.”.

13. Sửa đổi khoản 2 Điều 51 như sau:

“2. Nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 42 của Nghị định này thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư và quyết định chấp thuận nhà đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.”.

14. Sửa đổi khoản 1 Điều 54 như sau:

“1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.”

15. Sửa đổi các khoản 1, 2 và 9 Điều 57 như sau:

a) Sửa đổi khoản 1 như sau:

“1. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu không có nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo một trong hai cách sau đây:

a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu tối đa 30 ngày;

b) Quyết định hủy thông báo mời thầu, đồng thời yêu cầu bên mời thầu điều chỉnh hồ sơ mời thầu và tổ chức lại việc lựa chọn nhà đầu tư.”.

b) Sửa đổi khoản 2 như sau:

“2. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu thì bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết trong thời hạn không quá 04 giờ kể từ thời điểm đóng thầu theo một trong hai cách sau đây:

a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu, đồng thời rà soát, chỉnh sửa hồ sơ mời thầu (nếu cần thiết) nhằm tăng thêm số lượng nhà đầu tư tham dự thầu. Trong trường hợp này phải quy định rõ thời điểm đóng thầu mới và các thời hạn tương ứng để nhà đầu tư có đủ thời gian sửa đổi hoặc bổ sung hồ sơ dự thầu đã nộp. Trường hợp chỉnh sửa hồ sơ mời thầu, các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ dự thầu có quyền sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ đã nộp;

b) Cho phép mở thầu ngay để tiến hành đánh giá.”.

c) Sửa đổi khoản 9 như sau:

“9. Trường hợp bên mời quan tâm, bên mời thầu đăng tải thông tin trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia khác với các thông tin đã được phê duyệt trước thời điểm đóng thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền hủy thông tin đã đăng tải để tiến hành đăng tải lại.”

16. Sửa đổi Phụ lục II. Hướng dẫn lập hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này.

17. Bãi bỏ các điều khoản sau: khoản 6 Điều 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 4, khoản 3 Điều 8, Điều 36, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 40, Điều 41,

Điều 42, Điều 43, khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 51, khoản 2 Điều 54, khoản 2 Điều 55, điểm c khoản 2 Điều 58, khoản 1 Điều 60, Điều 61.

Điều 31. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư

1. Sửa đổi, bổ sung điểm a và b khoản 3 Điều 29 như sau:

“3. Việc chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 250 Luật Đất đai số 01/2024/L-CTN) được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc có nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án sau khi tổ chức đấu giá 02 lần mà không có người tham gia theo quy định của Luật Đất đai.

b) Đã thực hiện thủ tục mời quan tâm nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Sửa đổi đoạn đầu khoản 1 Điều 30 như sau:

“1. Nhà đầu tư quy định tại điểm a khoản 3 Điều 29 Nghị định này được xem xét chấp thuận theo thủ tục sau:”

3. Bãi bỏ nội dung “Đối với dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư đồng thời gửi hồ sơ lấy ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư” tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 30.

4. Sửa đổi, bổ sung nội dung tại các điểm a, b và đ khoản 2 Điều 31 như sau:

a) Bổ sung cụm từ “nếu có” vào cuối nội dung “Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua” tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 31 như sau:

“Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có)”

b) Sửa đổi, bổ sung quy định về “Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư” tại điểm d khoản 2 Điều 31 thành “Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”.

5. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 như sau:

“c) Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc điều chỉnh theo quy hoạch chung thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung”.

Điều 32. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm .
2. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các Nghị định sau đây hết hiệu lực thi hành:
 - a) Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;
 - b) Điều 108 của 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;
 - c) Điều 89 của Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định dự án tổ chức đấu thầu sau ngày Nghị định có hiệu lực thi hành thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu thầu và Nghị định này; phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, các nội dung khác (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch, hiệu quả kinh tế và trách nhiệm giải trình.

Điều 33. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt danh mục dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành chưa phát hành yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này.
2. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đã phát hành thông báo mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thì tiếp tục đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm đã được phát hành và quy định pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, trình tự, thủ tục tiếp theo thực hiện theo một trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu và thực hiện trình tự, thủ tục tiếp theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này.

3. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đã phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành nhưng chưa phát hành hồ sơ mời thầu thì tiếp tục thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu và thực hiện trình tự, thủ tục tiếp theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này.

4. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất đã phát hành hồ sơ mời thầu nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành mà chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu thì tiếp tục đánh giá hồ sơ dự thầu theo hồ sơ mời thầu đã được phát hành và quy định của pháp luật có liên quan có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu.

5. Trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc phê duyệt danh mục dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc đã phát hành hồ sơ mời thầu hoặc đã có kết quả lựa chọn nhà đầu tư mà văn bản phê duyệt có nội dung nhà đầu tư trúng thầu hoàn trả chi phí lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 thì tiếp tục thực hiện nguyên tắc hoàn trả theo các văn bản đã phê duyệt.

6. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành lĩnh vực đã phát hành hồ sơ mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành được xác định sẽ thuộc trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất và chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ dự quan tâm thì tiếp tục đánh giá hồ sơ dự quan tâm theo hồ sơ mời quan tâm đã được phát hành và quy định pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời quan tâm. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, trình tự, thủ tục tiếp theo thực hiện theo một trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm thì thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm thì tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu và thực hiện trình tự, thủ tục tiếp theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này.

7. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành lĩnh vực đã phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ dự quan tâm nhưng đến thời điểm Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành được xác định thuộc trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất và chưa phát hành hồ sơ mời thầu thì tiếp tục thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu và thực hiện trình tự, thủ tục tiếp theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định này.

Điều 34. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành các mẫu hồ sơ, tài liệu trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư không qua mạng và qua mạng.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, quyền hạn của mình có trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b)

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

Phụ lục I
HƯỚNG DẪN LẬP HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(Kèm theo Nghị định số /2024/NĐ-CP
ngày tháng năm 2024 của Chính phủ)

I. THÀNH PHẦN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

- Văn bản thỏa thuận của các bên về hợp đồng, bao gồm: căn cứ pháp lý ký kết hợp đồng dự án; thông tin về các bên ký kết hợp đồng dự án; hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên; thời hạn hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.
- Điều kiện chung của hợp đồng, bao gồm các nội dung áp dụng chung và nội dung đặc thù phù hợp với ngành và lĩnh vực của dự án.
- Điều kiện cụ thể của hợp đồng, bao gồm các nội dung tương ứng với điều kiện chung khi áp dụng đối với từng dự án cụ thể.
- Phụ lục hợp đồng quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng (nếu có).

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Các nội dung dưới đây được sắp xếp, trình bày trong các thành phần của Hợp đồng mẫu dự án đầu tư kinh doanh căn cứ tính chất, đặc điểm của từng ngành, lĩnh vực của dự án.

1. Giải thích từ ngữ:

a) Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và bối cảnh cụ thể của hợp đồng dự án;

b) Nguyên tắc giải thích các từ số ít, số nhiều, giới tính và các vấn đề đặc thù khác trong trường hợp hợp đồng dự án được ký kết với một bên là nhà đầu tư nước ngoài.

2. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án:

a) Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án;

b) Quy mô, công suất của dự án;

c) Tổng vốn đầu tư.

3. Địa điểm thực hiện dự án:

Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, bao gồm cụ thể địa danh, vị trí, diện tích sử dụng đất trong phạm vi dự án và các công trình có liên quan (nếu có).

4. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án:

a) Thời hạn hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh căn cứ vào thời điểm hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh có hiệu lực cho đến khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh;

b) Các trường hợp, điều kiện, thủ tục điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận cụ thể giữa các bên;

c) Thỏa thuận về sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án;

d) Tiến độ thực hiện dự án bao gồm các mốc thời gian sau: thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng (nếu có); thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng.

5. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); tiến độ giao đất, cho thuê đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan:

a) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có);

b) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Nghĩa vụ của các bên trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

d) Điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác hoặc công trình có liên quan theo quy định của pháp luật;

đ) Quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc hiện vật khác trong khu vực dự án và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với các hiện vật này;

e) Thời điểm, tiến độ giao đất, cho thuê đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc quản lý, sử dụng diện tích đất được giao (nếu có);

g) Trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

6. Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập để quản lý dự án đầu tư kinh doanh (nếu thành lập):

a) Mô hình tổ chức, hoạt động của doanh nghiệp; vốn điều lệ của doanh nghiệp;

b) Cam kết về việc doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại khoản 7 Mục này.

7. Nghĩa vụ của nhà đầu tư:

a) Nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng, gồm: giá trị, thời hạn nộp bảo đảm;

b) Ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt. Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng thầu;

c) Thực hiện phương án nhà đầu tư đã đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu, gồm một hoặc các thông tin về giá trị, tiến độ, cách thức thực hiện đối với: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; ngưỡng tổng lượng phát thải các chất độc hại;

d) Thực hiện các cam kết khác đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu;

đ) Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng tiến độ đã cam kết, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường, tuân thủ quy định của pháp luật liên quan về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, thuế và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

e) Tuân thủ các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, chuyển giao công nghệ mà đã được hưởng ưu đãi trong đấu thầu;

g) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

8. Trách nhiệm của người có thẩm quyền hoặc bên mời thầu trong trường hợp được người có thẩm quyền ủy quyền ký kết hợp đồng:

a) Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Trách nhiệm thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có); giao đất, cho thuê đất (nếu có);

c) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

9. Sửa đổi hợp đồng dự án:

a) Xác định cụ thể trường hợp bất khả kháng và phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng;

b) Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 76 Luật Đầu tư; chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Trình tự sửa đổi hợp đồng.

10. Chấm dứt hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh:

a) Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

b) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận;

c) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

11. Pháp luật điều chỉnh:

a) Luật áp dụng để điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện dự án;

b) Trường hợp có ít nhất một bên ký kết hợp đồng là nhà đầu tư nước ngoài thì các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng việc áp dụng pháp luật theo quy định của pháp luật về đầu tư.

12. Giải quyết tranh chấp:

Các bên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về đầu tư.

13. Thanh lý hợp đồng:

a) Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng;

b) Quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết khi thanh lý hợp đồng.

14. Điều khoản phạt vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng:

a) Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ của các bên phải;

b) Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng;

c) Phạt vi phạm đối với trường hợp nhà đầu tư không thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

15. Các quy định khác:

Các nội dung khác do các bên thỏa thuận với điều kiện không được trái quy định của pháp luật về đấu thầu, đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

Phụ lục II
HƯỚNG DẪN LẬP HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ THUỘC TRƯỜNG
HỢP TÔ CHỨC ĐẤU THẦU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT
QUẢN LÝ NGÀNH, LĨNH VỰC

*(Kèm theo Nghị định số /2024/NĐ-CP
ngày tháng năm 2024 của Chính phủ)*

I. THÀNH PHẦN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

1. Văn bản thỏa thuận của các bên về hợp đồng, bao gồm: căn cứ pháp lý ký kết hợp đồng dự án; thông tin về các bên ký kết hợp đồng dự án; hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên; thời hạn hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2. Điều kiện chung của hợp đồng, bao gồm các nội dung áp dụng chung và nội dung đặc thù phù hợp với ngành và lĩnh vực của dự án.

3. Điều kiện cụ thể của hợp đồng, bao gồm các nội dung tương ứng với điều kiện chung khi áp dụng đối với từng dự án cụ thể.

4. Phụ lục hợp đồng quy định chi tiết một số điều khoản của hợp đồng (nếu có).

II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Các nội dung dưới đây được sắp xếp, trình bày trong các thành phần của Hợp đồng mẫu dự án đầu tư kinh doanh căn cứ tính chất, đặc điểm của từng ngành, lĩnh vực của dự án.

1. Giải thích từ ngữ:

a) Định nghĩa và các từ viết tắt về các khái niệm, từ ngữ được sử dụng trong hợp đồng dự án, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và bối cảnh cụ thể của hợp đồng dự án;

b) Nguyên tắc giải thích các từ số ít, số nhiều, giới tính và các vấn đề đặc thù khác trong trường hợp hợp đồng dự án được ký kết với một bên là nhà đầu tư nước ngoài.

2. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án:

a) Mục tiêu chung, mục tiêu cụ thể của dự án;

b) Quy mô, công suất của dự án;

c) Tổng vốn đầu tư.

3. Địa điểm thực hiện dự án:

Điều này quy định địa điểm thực hiện dự án, bao gồm cụ thể địa danh, vị trí và các công trình có liên quan (nếu có).

4. Thời hạn hợp đồng và tiến độ thực hiện dự án:

a) Thời hạn hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh căn cứ vào thời điểm hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh có hiệu lực cho đến khi nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh;

b) Các trường hợp, điều kiện, thủ tục điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án theo quy định của pháp luật và thỏa thuận cụ thể giữa các bên;

c) Thỏa thuận về sửa đổi hợp đồng khi điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án;

d) Tiến độ thực hiện dự án bao gồm các mốc thời gian sau: thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có); thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng (nếu có); thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng.

5. Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập để quản lý dự án đầu tư kinh doanh (nếu thành lập):

a) Mô hình tổ chức, hoạt động của doanh nghiệp; vốn điều lệ của doanh nghiệp;

b) Cam kết về việc doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư đã cam kết tại khoản 6 Mục này.

6. Nghĩa vụ của nhà đầu tư:

a) Nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng, gồm: giá trị, thời hạn nộp bảo đảm;

b) Thực hiện phương án nhà đầu tư đã đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu, gồm một hoặc các thông tin về giá trị, tiến độ, cách thức thực hiện đối với: giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước; tỷ lệ doanh thu nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước; giá hàng hóa, dịch vụ; số lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian công cộng phục vụ cộng đồng xung quanh dự án và các dịch vụ vận hành kèm theo; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc giá trị của các hoạt động phúc lợi xã hội khác mà nhà đầu tư đóng góp cho địa phương; tổng lượng phát thải các chất độc hại;

c) Thực hiện các cam kết khác đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu;

d) Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng tiến độ đã cam kết, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường, tuân thủ quy định của pháp luật liên quan về đầu tư, xây dựng, môi trường, thuế và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

e) Tuân thủ các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, chuyển giao công nghệ mà đã được hưởng ưu đãi trong đấu thầu;

g) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

7. Trách nhiệm của người có thẩm quyền hoặc bên mời thầu trong trường hợp được người có thẩm quyền ủy quyền ký kết hợp đồng:

a) Thực hiện các quyền, nghĩa vụ khác theo thỏa thuận (nếu có).

8. Sửa đổi hợp đồng dự án:

a) Xác định cụ thể trường hợp bất khả kháng và phương án xử lý trong trường hợp bất khả kháng;

b) Các trường hợp được xem xét sửa đổi hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 76 Luật Đấu thầu; chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Trình tự sửa đổi hợp đồng.

9. Chấm dứt hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh:

a) Các trường hợp và điều kiện chấm dứt hợp đồng dự án theo thỏa thuận hoặc chấm dứt trước thời hạn;

b) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt hợp đồng dự án theo thời hạn đã thỏa thuận;

c) Quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

10. Pháp luật điều chỉnh:

a) Luật áp dụng để điều chỉnh quan hệ hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan đến việc thực hiện dự án;

b) Trường hợp có ít nhất một bên ký kết hợp đồng là nhà đầu tư nước ngoài thì các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng việc áp dụng pháp luật theo quy định của pháp luật về đầu tư.

11. Giải quyết tranh chấp:

Các bên quy định cơ chế giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về đầu tư.

12. Thanh lý hợp đồng:

a) Trình tự, thủ tục thực hiện thỏa thuận thanh lý hợp đồng;

b) Quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết khi thanh lý hợp đồng.

13. Điều khoản phạt vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng:

a) Các trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ của các bên phải;

b) Cơ chế giải quyết trong từng trường hợp vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng;

c) Phạt vi phạm đối với trường hợp nhà đầu tư không thực hiện theo cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định này.

14. Các quy định khác:

Các nội dung khác do các bên thỏa thuận với điều kiện không được trái quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định của pháp luật có liên quan.

Số: /TTr-BKHĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

TỜ TRÌNH

V/v ban hành Nghị định 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 có sử dụng đất

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 857/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội hóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 5, Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định 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 có sử dụng đất như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Đấu thầu năm 2023), hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này gồm: (a) dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai; (b) dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Đối với dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (tại điểm b khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu), Chính phủ đã ban hành Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 để bảo đảm thực hiện Luật này kể từ ngày 01/01/2024.

Đối với việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (điểm a khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu năm 2023), theo quy định tại khoản 3 Điều 96 Luật Đấu thầu, trong thời gian kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật này. Như vậy, quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Luật Đấu thầu năm 2023 sẽ chỉ có hiệu lực tại thời điểm Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành.

Tại kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai năm

2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025), trong đó Điều 126 của Luật này quy định trường hợp, điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất.

Tại Quyết định số 857/QĐ-TTg ngày 18/7/2023, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư xây dựng Nghị định quy định chi tiết đối với dự án đầu tư có sử dụng đất.

Do vậy, việc ban hành Nghị định này để quy định chi tiết việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là cần thiết và cấp bách để bảo đảm thi hành Luật Đất đai và Luật Đấu thầu (đối với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2) kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

Đồng thời, kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP đã có sự thay đổi toàn diện, trong đó 06/08 nhóm dự án được xác định là dự án đầu tư có sử dụng đất, không còn là dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện dự án; từ đó dẫn đến một số quy định tương ứng liên quan đến các dự án được xác định là dự án đầu tư có sử dụng đất tại Nghị định số 23/2024/NĐ-CP cần được bãi bỏ, một số quy định liên quan đến đất đai dành cho 02 dự án còn lại cần được sửa đổi, bổ sung. Do vậy, để bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024, tránh trùng lặp giữa Nghị định này và Nghị định số 23/2024/NĐ-CP, cần rà soát, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều khoản không còn phù hợp của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

II. MỤC TIÊU, YÊU CẦU XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục tiêu

a) Tiếp tục hoàn thiện khung pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh phù hợp với quy định mới của Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 nhằm thể chế hóa đầy đủ quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 04-NQ/TW ngày 21/8/2006 Hội nghị lần thứ 3 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa X¹; Nghị quyết số 19-NQ/TW, ngày 31/10/2012, Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI²; Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 3/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII³.

b) Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, nâng cao chất lượng, hiệu quả và bảo đảm cạnh tranh, công

¹ Đối với quỹ đất dành cho các dự án kinh doanh hạ tầng đô thị, trung tâm thương mại, nhà ở, các cơ sở dịch vụ có vị trí kinh doanh thuận lợi, nhất thiết phải thực hiện cơ chế đấu thầu công khai quyền sử dụng đất.

² Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

³ Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo cơ chế thị trường thông qua đấu giá, đấu thầu các dự án có sử dụng đất, thoả thuận mua bán trên thị trường

bằng, minh bạch, hiệu quả kinh tế trong hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

c) Tiếp tục đơn giản hóa thủ tục, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, góp phần phòng chống tham nhũng, tiêu cực, lãng phí trong lựa chọn nhà đầu tư.

2. Yêu cầu xây dựng Nghị định

a) Quy định chi tiết, đầy đủ các điều, khoản, điểm đã được Quốc hội giao Chính phủ, đồng thời kế thừa, hoàn thiện các quy định về lựa chọn nhà đầu tư đã áp dụng ổn định, phát huy hiệu quả trên thực tế, vẫn bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và không trái với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

b) Bảo đảm tính khả thi, thống nhất, đồng bộ của pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

c) Tham khảo có chọn lọc kinh nghiệm của các nước trong khu vực và trên thế giới cũng như thông lệ quốc tế tốt nhất trong tổ chức và quản lý hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-TTg ngày 18/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ KH&ĐT đã ban hành Quyết định số /BKHĐT-QLĐT ngày / /2024 thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập Nghị định.

2. Ngày / /2024, Bộ KH&ĐT có công văn số /BKHĐT-QLĐT gửi các Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân, Sở Kế hoạch và Đầu tư các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị góp ý cho Dự thảo Nghị định. Dự thảo cũng được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ và Cổng thông tin điện tử của Bộ KH&ĐT để tham vấn rộng rãi ý kiến của các đối tượng quan tâm.

3. Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức nhiều hội thảo lấy ý kiến về dự thảo Nghị định.

4. Trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện dự thảo Nghị định và có công văn số /BKHĐT-QLĐT ngày / /2024 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ Nghị định. Ngày / /2024, Bộ Tư pháp tổ chức họp Hội đồng thẩm định Dự thảo Nghị định.

5. Căn cứ ý kiến của Hội đồng thẩm định tại cuộc họp ngày / /2024 và ý kiến của Bộ Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số /BC-HĐTĐ ngày tháng năm 2024, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện Dự thảo Nghị định trình Chính phủ.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Về bố cục của Dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định có 07 Chương, 34 Điều và 02 Phụ lục, trong đó:

- Chương I: Những quy định chung (các Điều từ 1 đến 4);
- Chương II: Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ (các Điều từ 5 đến 11);
- Chương III: Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm (các Điều từ 12 đến 19)
- Chương IV: Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu (các Điều từ 20 đến 25);
- Chương V: Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh (các Điều từ 26 đến 28);
- Chương VI: Xử lý tình huống (Điều 29);
- Chương VII: Điều khoản thi hành (các Điều từ 30 đến 34);
- 02 Phụ lục kèm theo Nghị định (Phụ lục I– Hướng dẫn lập hợp đồng mẫu dự án đầu tư kinh doanh); Phụ lục II – Sửa đổi, bổ sung Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

2. Những nội dung chủ yếu của Dự thảo Nghị định

2.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)

Nghị định này quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đấu thầu năm 2023 (gồm: khoản 3 Điều 46, khoản 5 Điều 62, khoản 2 Điều 73, khoản 4 Điều 88, khoản 2 Điều 96).

Đối với một số điều, khoản được Luật giao Chính phủ quy định chi tiết nhưng áp dụng chung cho cả lựa chọn nhà thầu và nhà đầu tư⁴, Nghị định này không quy định lại mà dẫn chiếu thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định số 24/2024/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 thầu.

Đối với một số điều, khoản được Luật giao Chính phủ quy định chi tiết nhưng áp dụng chung cho cả lựa chọn nhà đầu tư đầu tư kinh doanh⁵, Nghị định này không quy định lại mà dẫn chiếu thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định

⁴ Năng lực, kinh nghiệm của thành viên tổ chuyên gia, tổ thẩm định (khoản 4 Điều 19); kết nối Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia với các hệ thống khác (khoản 5 Điều 50); xử lý vi phạm (khoản 5 Điều 87); công bố dự án đầu tư kinh doanh (Điều 47)

⁵ Bảo đảm cạnh tranh trong lựa chọn nhà đầu tư (khoản 6 Điều 6); ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư (khoản 6 Điều 10); chi phí lựa chọn nhà đầu tư (khoản 3 Điều 15); phương thức lựa chọn nhà đầu tư; quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ; chi phí, lộ trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; cơ sở dữ liệu quốc gia về lựa chọn nhà đầu tư; trường hợp không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (khoản 5 Điều 50 và điểm c khoản 2 Điều 84); kiểm tra, giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (khoản 4 Điều 86).

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 thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2.2. Dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định (Điều 4)

Khoản 4 Điều 1 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP quy định 08 nhóm dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024 thì 06 nhóm dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP đã được xác định là dự án đầu tư có sử dụng đất. Do vậy, để phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024, phạm vi điều chỉnh của Nghị định này được xác định gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) Dự án khu dân cư nông thôn;

c) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai (gồm các dự án: đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt; công trình dịch vụ chuyên ngành hàng không tại cảng hàng không, sân bay, 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; đầu tư xây dựng công trình nguồn cấp nước, dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước; dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, gồm: dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó; đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân).

2.3. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư (các Chương II, III)

Các Chương II và III Nghị định quy định chi tiết quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo Điều 46 của Luật Đấu thầu; cụ thể:

a) Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ, một giai đoạn hai túi hồ sơ (các điều 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Chương II)

Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ, một giai đoạn hai túi hồ sơ được xây dựng trên cơ sở kế thừa, hoàn thiện các quy định hiện hành đã được

áp dụng ổn định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Nghị định số 23/2024/NĐ-CP (các mục 2, 3, 4, 5 và 6 Chương II). Riêng Bảng theo dõi tiến độ các hoạt động trong lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

Bên cạnh đó, Nghị định làm rõ sự khác biệt trong quy trình đánh giá hồ sơ dự thầu giữa các phương thức lựa chọn nhà đầu tư, cụ thể:

- Đối với phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ, hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được mở và đánh giá đồng thời với đề xuất về kỹ thuật và tài chính;

- Đối với phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ, đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính được nộp trong hai túi hồ sơ riêng biệt (hồ sơ đề xuất về kỹ thuật và hồ sơ đề xuất về tài chính), chỉ mở hồ sơ đề xuất về tài chính của nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.

Đối với quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ, quy định không có nội dung khác biệt so với Nghị định số 23/2024/NĐ-CP nên Nghị định quy định thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

b) Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm (Chương III)

Nghị định quy định thủ tục lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, tổ chức đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của các nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án, làm cơ sở xác định trình tự, thủ tục tiếp theo, gồm:

- Đấu thầu rộng rãi theo quy định các Điều 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Chương II của Nghị định hoặc Chương III của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP trong trường hợp có từ 2 nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm;

- Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trong trường hợp có 1 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

2.4. Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu (Chương IV)

a) Về phương pháp đánh giá (Điều 20)

Nghị định quy định chi tiết Điều 62 Luật Đấu thầu về phương pháp đánh giá lợi ích xã hội, lợi ích nhà nước. Theo đó, phương pháp này được sử dụng để đánh giá, xếp hạng hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư theo thang điểm tổng hợp 100 hoặc 1.000 trên cơ sở 03 tiêu chuẩn, gồm: tiêu chuẩn về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư; tiêu chuẩn về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư; tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương.

Đồng thời, Dự thảo Nghị định quy định điểm tối thiểu và tối đa đối với các tiêu chuẩn, tiêu chí mà nhà đầu tư phải đáp ứng để được đánh giá, xếp hạng. Nhà

đầu tư đáp ứng điểm tối thiểu của từng tiêu chuẩn, tiêu chí và có điểm tổng hợp cao nhất được xếp hạng thứ nhất.

b) Về tiêu chuẩn đánh giá (các Điều từ 21 đến 24)

Trên cơ sở kế thừa và hoàn thiện quy định tại các Điều 48, 49 và 50 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP, đồng thời bổ sung tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất, Dự thảo Nghị định quy định 04 tiêu chuẩn đánh giá được tính theo trọng số, mỗi tiêu chuẩn gồm các tiêu chuẩn chi tiết, mỗi tiêu chuẩn chi tiết gồm các tiêu chí khác nhau.

Dự thảo Nghị định quy định tiêu chuẩn đánh giá thống nhất áp dụng chung cho các ngành, lĩnh vực, đồng thời quy định một số tiêu chuẩn đặc thù đối với một số ngành, lĩnh vực cụ thể bảo đảm sự phù hợp với quy mô, tính chất, đặc điểm của dự án đầu tư kinh doanh trong từng ngành, lĩnh vực. Các tiêu chuẩn chi tiết và tiêu chí cụ thể đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao đổi, thống nhất với một số Bộ quản lý ngành (Bộ Giao thông vận tải, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính), cơ bản bảo đảm bao quát các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định.

2.5. Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh (Chương V)

Để phù hợp với quy định tại khoản 6 và điểm d khoản 7 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2024, Điều 26 Nghị định quy định nhà đầu tư trúng thầu có quyền thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh. Doanh nghiệp do nhà đầu tư thành lập có quyền và nghĩa vụ sau:

- Doanh nghiệp phải do nhà đầu tư trúng thầu nắm giữ 100% vốn điều lệ;
- Kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư trúng thầu đã cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng;
- Phải đáp ứng các điều kiện thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;
- Không được chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh khi chưa đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật Đấu thầu và các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Việc quy định các nội dung nêu trên là cần thiết, góp phần tháo gỡ khó khăn vướng mắc đã phát sinh trong thời gian qua do sự thiếu rõ ràng và đầy đủ trong các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và đấu thầu.

2.6. Về xử lý tình huống (Điều 29)

Quy định về việc xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư được kế thừa từ quy định đã thực hiện ổn định tại Điều 57 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và

Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, đồng thời bổ sung, chỉnh lý một số tình huống nhằm tạo cơ sở pháp lý cho cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu áp dụng trong từng trường hợp.

2.7. Về điều khoản thi hành (Chương VII)

Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung một số quy định về điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, điều kiện đối với tổ chức tham gia đấu thầu, các nội dung này liên quan đến quá trình thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án đề xuất áp dụng hình thức đấu thầu). Do vậy, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu, Bộ Kế hoạch và Đầu tư rà soát và đề xuất sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung có liên quan tương ứng tại Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Cụ thể:

a) Sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ một số điều của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (Điều 30)

Để bảo đảm thi hành Nghị định này, một số điều khoản Nghị định số 23/2024/NĐ-CP cần được sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ gồm:

- 16 điều khoản được sửa đổi, bổ sung liên quan đến phạm vi điều chỉnh; phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá; triển khai thực hiện dự án; xử lý tình huống; nội dung hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh (gồm: khoản 4 và 5 Điều 1; khoản 3, 4 và 5 Điều 4; điểm d khoản 3 Điều 6; khoản 1, 3, 5, 7 và 8 Điều 6; điểm d khoản 3 Điều 10; khoản 1 và 2 Điều 12; điểm c khoản 2 Điều 21; điểm e khoản 3 Điều 33; Điều 45; Điều 46; Điều 47; điểm c khoản 3 Điều 49; khoản 2 Điều 50; khoản 2 Điều 51; khoản 1 Điều 54; các khoản 1, 2 và 9 Điều 57; Phụ lục II).

- 19 điều khoản được bãi bỏ liên quan đến thủ tục mời quan tâm, các nội dung dẫn chiếu đến pháp luật về đất đai và thuật ngữ liên quan đến thủ tục mời quan tâm tương ứng (gồm: khoản 6 Điều 1, khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 4, khoản 3 Điều 8, Điều 36, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 43, khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 51, khoản 2 Điều 54, khoản 2 Điều 55, điểm c khoản 2 Điều 58, khoản 1 Điều 60, Điều 6).

b) Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (Điều 31)

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án được đề xuất áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư như sau:

- Quy định về chấp thuận nhà đầu tư:

+ Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư, trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên, các Điều 124 (khoản 6) và Điều 125 (khoản 6) của Luật Đất đai 2024 đã sửa đổi quy định hiện hành về các trường hợp đấu giá không thành và cơ chế giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, việc giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện khi đất đưa ra đấu giá 02 lần mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc không có người tham gia.

Do vậy, để bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 và khoản 2 Điều 31 của dự thảo Nghị định sửa đổi quy định tại các điểm a và b khoản 3 Điều 29 và khoản 1 Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP theo hướng quy định việc thực hiện chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp sau: đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc có nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án sau khi tổ chức đấu giá 02 lần mà không có người tham gia theo quy định của Luật Đất đai; hoặc đã thực hiện thủ tục mời quan tâm nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm hoặc nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

+ Theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, việc chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh. Điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 30 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định cơ quan đăng ký đầu tư phải lấy ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư khi thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Quy định này dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án và chồng chéo nhiệm vụ giữa các cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương và địa phương.

Do vậy, để đơn giản hóa thủ tục, đẩy mạnh phân cấp và phân định rõ trách nhiệm quản lý giữa các cơ quan, khoản 3 Điều 31 của dự thảo Nghị định bỏ yêu cầu cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư khi thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Quy định về tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, khi thực hiện thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư thì một trong

các loại giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 33 Luật Đầu tư là Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024 thì căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện bao gồm các công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư... Đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai thì trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, UBND cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất...

Theo quy định nêu trên của Luật Đất đai năm 2024, tại thời điểm lập danh mục công trình, dự án thu hồi đất thì dự án đó đã phải được chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư phải có Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất.

Do vậy, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của pháp luật về đầu tư, đất đai, tránh phát sinh xung đột và vướng mắc giữa các văn bản, khoản 4 Điều 31 của dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP theo hướng không yêu cầu bắt buộc phải có Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

- Quy định về việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch:

Theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu (nếu có); trường hợp quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung.

Thực tiễn áp dụng quy định nêu trên cho thấy, yêu cầu đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu tại khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP chưa thực sự phù hợp tại giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư, bởi lẽ ở giai đoạn này cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xem xét chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án để thực hiện dự án đầu tư. Hiện nay quy hoạch tỉnh của thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và nhiều địa phương đang trong quá trình lập, chưa được phê duyệt; quy hoạch chung các đô thị đang trong quá trình rà soát, điều chỉnh theo quy hoạch tỉnh; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết (đã có) đang trong quá trình rà soát, điều chỉnh để thống nhất với quy hoạch cấp trên. Vì vậy yêu cầu thẩm định chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng với các quy hoạch chi tiết và phân

khu sẽ kéo dài thời gian thực hiện thủ tục đầu tư.

Do vậy, để tạo điều kiện thuận lợi trong thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, khoản 5 Điều 31 của dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 7 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP theo hướng bãi bỏ quy định về yêu cầu xem xét sự phù hợp của dự án với quy hoạch chi tiết.

b) Hiệu lực thi hành (Điều 32):

Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các Nghị định sau đây hết hiệu lực thi hành:

- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

- Điều 108 của 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;

- Điều 89 của Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

c) Quy định xử lý chuyên tiếp (Điều 33):

Nghị định này quy định các trường hợp chuyên tiếp đối với dự án đầu tư có sử dụng đất như sau:

- Dự án đầu tư có sử dụng đất chưa phát hành yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm: thực hiện theo quy định tại Luật Đấu thầu năm 2023 và Nghị định này.

- Dự án đầu tư có sử dụng đất đã phát hành thông báo mời quan tâm nhưng chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, dự án đã kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án nhưng chưa phát hành hồ sơ mời thầu, dự án đã phát hành hồ sơ mời thầu nhưng chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, dự án đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư: tiếp tục thực hiện việc đánh giá theo tài liệu đã phát hành; trình tự, thủ tục tiếp theo thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2023 và Nghị định này.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Về nguồn lực

Dự kiến khi Nghị định ban hành, các cơ quan, tổ chức thuộc đối tượng điều chỉnh có trách nhiệm thực thi Nghị định, trong đó Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm theo dõi, tổng hợp tình hình tổ chức triển khai thi hành Nghị định.

Nguồn nhân lực, cơ sở vật chất và trang thiết bị, hệ thống công nghệ thông tin hiện có của các cơ quan quản lý nhà nước bảo đảm đủ điều kiện cho việc tổ chức thi hành Nghị định.

2. Về kinh phí

Kinh phí bảo đảm tổ chức thi hành Nghị định sau khi được ban hành bao gồm:

a) Chi phí lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu, bên mời quan tâm được bố trí từ nguồn kinh phí chi thường xuyên của các cơ quan nhà nước theo quy định.

b) Chi phí tham dự thầu của nhà đầu tư thuộc trách nhiệm của nhà đầu tư.

c) Chi phí khác nhằm tổ chức thi hành Nghị định thuộc trách nhiệm của các Bộ có liên quan được bố trí theo quy định của pháp luật.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Chính phủ xem xét Hồ sơ trình dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của 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, bao gồm các tài liệu sau đây:

(1) Tờ trình trình Chính phủ

(2) Dự thảo Nghị định;

(3) Báo cáo giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp;

(4) Bảng tổng hợp, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức

(5) Báo cáo rà soát quy định của pháp luật có liên quan;

(6) Báo cáo đánh giá tác động chính sách đối với biện pháp thi hành Luật Đấu thầu số 22/2023/QH về lựa chọn nhà đầu tư;

(7) Báo cáo đánh giá thủ tục hành chính;

(8) Báo cáo lồng ghép vấn đề bình đẳng giới.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp; GTVT; Tài chính; TN&MT; Xây dựng; Công Thương; Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Thứ trưởng Trần Quốc Phương;
- Lưu: VT, QLĐT ().

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Chí Dũng

DANH SÁCH GỬI CÔNG VĂN

I. Văn phòng Quốc hội (Vụ Tài chính ngân sách, Vụ Kinh tế)

II. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ

III. Các đơn vị thuộc Bộ KH&ĐT

1. Vụ Pháp chế
2. Vụ Giám sát và Thẩm định đầu tư
3. Vụ Phát triển hạ tầng và đô thị
4. Vụ Kinh tế địa phương và lãnh thổ
5. Vụ Khoa học, Giáo dục, Tài nguyên và Môi trường
6. Cục Đầu tư nước ngoài
7. Cục Phát triển doanh nghiệp

IV. Sở KH&ĐT các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

V. Các đơn vị, doanh nghiệp khác

1. Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) (số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội).
2. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (Tầng 3, Tòa nhà Cung Triển Lãm Kiến Trúc Quy Hoạch Xây Dựng Quốc Gia, 01 Đỗ Đức Dục, Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội).
3. Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (Tầng 14, Tòa nhà Empress Tower, số 138-142 Hai Bà Trưng, Phường ĐaKao, Quận 1, TP HCM).
4. Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam (Số nhà 32, ngõ 121 Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Hà Nội).
5. Hội Pháp Luật Xây Dựng Việt Nam (24 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam).
6. Tập đoàn Vingroup – Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội.
7. Công ty Cổ phần tập đoàn Mặt trời - Tầng 9, Tòa nhà Sun City, 13 Hai Bà Trưng, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
8. Tập đoàn Hòa Phát - 66 Nguyễn Du, Phố Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
9. Công ty cổ phần Tập đoàn T&T - 31 - 33 Ngô Quyền, P. Hàng Bài, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội, Việt Nam.
10. Tập đoàn Eurowindow - Tòa nhà Eurowindow Office Building, Số 02 Tôn Thất Tùng, Đống Đa, Hà Nội.
11. Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư đại ốc Nova - 63 – 65 Ngô Thì Nhậm, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.