

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 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 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 đầu tư 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 có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

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 có sử dụng đất 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 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 (sau đây gọi là Nghị định số 23/2024/NĐ-CP) 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, không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng 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. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức công bố dự án đầu tư có sử dụng đất 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Ủy quan có thẩm quyền sửa đổi, 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. Căn cứ lập hồ sơ mời thầu:

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 chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; 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 có sử dụng đất có nhiều công năng, dự án 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;

c) Danh mục các khu đất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về đất đai; **danh mục dự án thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai; 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) 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, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân);

đ) 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 có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

e) 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;

g) 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 13 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP 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 22, 23, 24, 25 và 26** 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 14 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP 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 có sử dụng đất được phê duyệt đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất được công bố theo quy định tại Điều 5 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:

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 16 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

3. Làm rõ hồ sơ mời thầu:

a) Đối với đấu thầu rộng rãi trong nước, 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 trước ngày có thời điểm đóng thầu;

b) Đối với đấu thầu rộng rãi quốc tế, nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ trực tiếp đến bên mời thầu trong thời hạn tối thiểu 15 ngày trước ngày có thời điểm đóng thầu;

c) Bên mời thầu đăng tải nội dung làm rõ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia hoặc 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 trong trường hợp cần thiết.

Trường hợp tổ chức hội nghị tiền đấu thầu, 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.

d) 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 2 Điều này.

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

5. 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 17 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 8. Nguyên tắc đánh giá, làm rõ hồ sơ dự thầu

Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu, làm rõ hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 19 và 20 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 9. Mở 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 khoản 1 và khoản 3 Điều 18 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

2. 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 sử dụng đất trong đơn dự thầu là tỷ lệ tăng bình quân giá đất tối thiểu do nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước;

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: 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;

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

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

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

h) Các thông tin liên quan khác.

3. Đại diện của bên mời thầu ký xác nhận vào bản gốc đơn dự thầu, giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư (nếu có); thỏa thuận liên danh (nếu có); bảo đảm dự thầu; nội dung thuộc phương án đầu tư kinh doanh; đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của từng hồ sơ dự thầu.

Điều 10. Đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án áp dụng phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ

1. **Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu, gồm:**

a) Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ dự thầu;

b) Kiểm tra các thành phần của hồ sơ dự thầu bao gồm: Đơn dự thầu, thỏa

thuận liên danh (nếu có), giấy ủy quyền ký đơn dự thầu (nếu có); bảo đảm dự thầu; tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của người ký đơn dự thầu (nếu có); tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực và kinh nghiệm của nhà đầu tư; nội dung đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh; nội dung đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương; các thành phần khác thuộc hồ sơ dự thầu;

c) Kiểm tra sự thống nhất về nội dung giữa bản gốc và bản chụp để phục vụ quá trình đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu.

2. Đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu:

Hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được đánh giá là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Có bản gốc hồ sơ dự thầu;

b) Có đơn dự thầu hợp lệ, được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư ký tên, đóng dấu (nếu có) theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Đối với nhà đầu tư liên danh, đơn dự thầu phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có) hoặc thành viên được phân công thay mặt liên danh ký đơn dự thầu theo phân công trách nhiệm trong văn bản thỏa thuận liên danh;

c) Giá trị ghi trong đơn dự thầu phải cụ thể, cố định bằng số, bằng chữ; không đề xuất giá trị khác nhau về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương hoặc có kèm theo điều kiện gây bất lợi cho cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu;

d) Hiệu lực của hồ sơ dự thầu đáp ứng yêu cầu theo quy định trong hồ sơ mời thầu;

đ) Có bảo đảm dự thầu hợp lệ;

e) Nhà đầu tư không có tên trong hai hoặc nhiều hồ sơ dự thầu với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc thành viên trong liên danh;

g) Có thỏa thuận liên danh được đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký tên, đóng dấu (nếu có);

h) Nhà đầu tư bảo đảm tư cách hợp lệ theo quy định tại Điều 5 của Luật Đấu thầu;

i) Nhà đầu tư phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đánh giá hồ sơ dự thầu:

a) Việc đánh giá hồ sơ dự thầu bao gồm đánh giá năng lực và kinh nghiệm

của nhà đầu tư, đánh giá phương án đầu tư kinh doanh và hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương;

b) Việc đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá quy định tại hồ sơ mời thầu.

4. Sau khi đánh giá hồ sơ dự thầu, tổ chuyên gia lập báo cáo gửi bên mời thầu xem xét. Báo cáo phải nêu rõ các nội dung sau đây:

a) Danh sách xếp hạng nhà đầu tư;

b) Danh sách nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu và bị loại; lý do loại nhà đầu tư;

c) Nhận xét về tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư. Trường hợp chưa bảo đảm cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế, phải nêu rõ lý do và đề xuất biện pháp xử lý.

5. 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 27** của Nghị định này.

Điều 11. 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:

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 Điều 9 của Nghị định này và Điều **22** của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có). Biên bản mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật gồm các thông tin quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều **9** của Nghị định này.

2. 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 23 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

3. 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 24 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

4. Mở hồ sơ đề xuất về tài chính:

a) Việc mở hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 25 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có), trừ quy định tại điểm b khoản này.

b) Biên bản mở thầu gồm thông tin quy định tại **khoản 2 Điều 9** của Nghị định này.

5. 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 26 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

6. 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 27** của Nghị định này.

Điều 12. 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:

Việc trình, thẩm định và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 1 và khoản 3 Điều 27 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có). 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:

a) Tên dự án;

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

c) Một hoặc các thông tin quy định tại **điểm c và điểm d khoản 2 Điều 9** của Nghị định này;

d) Các nội dung khác (nếu có).

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

a) Việc công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 1 Điều 28 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

b) Nội dung thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm: thông tin quy định tại khoản 1 Điều này; danh sách nhà đầu tư không được lựa chọn và lý do không được lựa chọn của từng nhà đầu tư; kế hoạch đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

Điều 13. Đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng:

a) Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

b) Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng không thành công, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy kết quả lựa chọn nhà đầu tư và mời nhà đầu tư xếp hạng tiếp theo đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. 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 12** của Nghị định này. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với các nhà đầu tư tiếp theo không thành công, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy thầu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Luật Đấu thầu.

2. Ký kết hợp đồng:

a) Việc ký kết hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 71, 72, 74 và 75 của Luật Đấu thầu;

b) Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 73 của Luật Đấu thầu, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất có hiệu lực, bên mời thầu có trách nhiệm đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nội dung đăng tải thông tin gồm:

a) Tên dự án; số hiệu hợp đồng; thời điểm ký kết hợp đồng;

b) Tên, địa chỉ của cơ quan có thẩm quyền;

c) Tên, địa chỉ của nhà đầu tư;

d) Mục tiêu, quy mô của dự án;

đ) Dự kiến tiến độ thực hiện dự án;

e) Địa điểm thực hiện dự án, diện tích, thời hạn sử dụng đất;

g) Dự kiến tổng vốn đầu tư;

h) Một hoặc các thông tin quy định tại **điểm c và điểm d khoản 2 Điều 9** của Nghị định này;

i) Các nội dung khác (nếu có).

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 14. 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 2 Điều 4** của Nghị định này.

2. Mời quan tâm quốc tế được áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất 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 15, 16, 17, 18, 19 và 20** 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 15. 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 **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 16. 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) Yêu cầu về đối tượng, điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) 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;

đ) Các biểu mẫu dự quan tâm;

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

g) 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 23** 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 23** 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 23** 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 17. 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 14 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 18. 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 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 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 chỉ được thực hiện trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Điều 19. 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 20. 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;

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 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 21. 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, 11, 12, 13 Chương II của Nghị định này hoặc Chương III của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP** 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 22. 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 23, 24, 25 và 26 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 sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, 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 các Điều 23 và 24 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 23. 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 2 Điều 4** 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 14 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 khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

Điều 24. 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 xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân);

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 (đối với 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 25. 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.

2. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất được áp dụng đối với dự án quy định tại **khoản 1 Điều 4** của Nghị định này.

3. 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.

4. 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.

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

1. 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.

2. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực được áp dụng đối với dự án quy định tại **khoản 2 Điều 4** của Nghị định này.

3. Đối với dự án quy định tại **khoản 1 Điều 4** của Nghị định này, ngoài tiêu chuẩn quy định tại **Điều 25** Nghị định này, hồ sơ mời thầu có thể bổ sung một hoặc các tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương sau đây:

a) Tiêu chuẩn quy định tại điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này;

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

Điều 27. 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 sử dụng đất;
- đ) Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương;

e) Có điểm tổng hợp về năng lực, kinh nghiệm, phương án đầu tư kinh doanh và hiệu quả sử dụng đất, 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 28. 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 29. 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 28** 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 30. 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 20** 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 và quy định tại khoản 1 **Điều 29** của Nghị định này.

2. Nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tương ứng tại điểm b khoản 1 **Điều 20** 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, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Chương VI

XỬ LÝ TÌNH HUỐNG

Điều 31. Xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư

1. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu không có nhà đầu tư nào 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 23** 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 23** 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 32. 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 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

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 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 liên danh 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 đầu tư liên danh 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 khoản 1, 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 thầu 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:

“2. 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 18 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 30 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 chuyên gia 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 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 phần 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 phần 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. 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.

4. 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.

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 nào 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 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 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 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 II 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 33. 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 34. 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 35. 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 36. 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;

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính

- 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, Trụ lý TTg, TGD Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b)