Người ký: CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 09.07.2026 12:06:29 +07:00

102

CB

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 274/2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2026*

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 kinh doanh

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

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 kinh doanh.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, gồm:

1. Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh:

a) Khoản 6 Điều 6 về bảo đảm cạnh tranh trong lựa chọn nhà đầu tư;

b) Khoản 6 Điều 10 về ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư;

c) Khoản 3 Điều 15 về chi phí lựa chọn nhà đầu tư;

d) Khoản 2a Điều 34 về chỉ định nhà đầu tư;

đ) Khoản 3 Điều 34a về lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt;

e) Khoản 4 Điều 35 về phương thức lựa chọn nhà đầu tư;

g) Khoản 3 Điều 46 về quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;

h) Khoản 5 Điều 50 và điểm c khoản 2 Điều 84 về quy trình, thủ tục, chi phí, lộ trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà đầu tư; trường hợp không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

i) Khoản 5 Điều 62 về phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu;

k) Khoản 2 Điều 73 về nội dung hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất;

l) Khoản 4 Điều 86 về kiểm tra, giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

m) Khoản 5 Điều 87 về xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

n) Khoản 4 Điều 88 về xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư;

o) Khoản 2 Điều 96 về quy định chuyển tiếp.

2. Các biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, gồm:

a) Điều kiện của quỹ đất dự kiến thực hiện dự án và trường hợp dự án không phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

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

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

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; quản lý nhà nước về đấu thầu thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

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 4 của Nghị định này.

2. Tổ chức, cá nhân có hoạt động đấu thầu không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 4 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

Trong Nghị định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư là bảng trình bày thông tin về thời gian thực hiện các công việc trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, làm cơ sở để tiến hành và theo dõi hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật Đấu thầu.

2. Bên mời quan tâm là cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý khu kinh tế (đối với dự án thực hiện tại khu kinh tế); Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực được giao thực hiện thủ tục mời quan tâm.

3. Cơ quan quyết định tổ chức đấu thầu là bộ; cơ quan ngang bộ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ban quản lý khu kinh tế; cơ quan được giao tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (sau đây gọi là cơ quan khác), thực hiện trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền đối với:

a) Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật về đầu tư. Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Hồ sơ yêu cầu là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định nhà đầu tư, bao gồm các yêu cầu thực hiện dự án đầu tư kinh doanh làm căn cứ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất.

5. Hồ sơ đề xuất là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

6. Tổng vốn đầu tư gồm sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có).

Điều 4. Dự án đầu tư kinh doanh thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Dự án đầu tư kinh doanh thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm:

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai;

c) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực mà không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản này (sau đây gọi là dự án đầu tư không sử dụng đất) và không thuộc trường hợp đấu giá tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này gồm:

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

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình cấp nước thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu, không bao gồm dự án thuộc trường hợp chỉ định, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;

c) Dự án đầu tư xây dựng chợ thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;

d) Dự án đầu tư trạm dừng nghỉ thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đường bộ;

đ) Dự án đầu tư xây dựng cảng hàng không mới thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng;

e) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, trừ dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

g) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện, không bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 68 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

h) Dự án đầu tư kinh doanh điện lực thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về điện lực khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện;

i) Các dự án khác thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai đồng thời thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai.

3. Dự án đầu tư không sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều này gồm:

a) Dự án nạo vét kết hợp thu hồi sản phẩm đối với kết cấu hạ tầng hàng hải, kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa theo quy định của pháp luật về giao thông hàng hải và đường thủy nội địa;

b) 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, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa.

4. Quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15; quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý và thuộc trường hợp cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

b) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu 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.

5. Các dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này không phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau:

a) Thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Trường hợp dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai;

c) Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai.

Điều 5. Bảo đảm cạnh tranh

1. Kể từ ngày phát hành hồ sơ mời quan tâm, nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đầu tư kinh doanh phải độc lập về pháp lý và độc lập về tài chính với các bên sau đây:

a) Cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm;

b) Nhà thầu tư vấn lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất;

c) Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi trước khi tổ chức mời quan tâm, trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất;

d) Nhà thầu tư vấn lập hồ sơ mời quan tâm, đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

2. Kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, nhà đầu tư tham dự thầu không có cổ phần hoặc phần vốn góp với nhà thầu tư vấn sau đây:

a) Nhà thầu tư vấn lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất;

b) Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi trước khi tổ chức mời thầu, trừ trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất;

c) Nhà thầu tư vấn lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất; thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

3. Kể từ ngày phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, 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, bên mời quan tâm 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 nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, 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, bên mời quan tâm 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.

4. Kể từ ngày phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, nhà đầu tư tham dự thầu và nhà thầu tư vấn quy định tại khoản 1, 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.

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 nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, tham dự thầu dự án đầu tư kinh doanh:

a) Công ty mẹ hoặc công ty con hoặc liên danh công ty mẹ và các công ty con chỉ được tham dự trong một hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu;

b) Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, tham dự thầu với nhà thầu tư vấn thực hiện một trong các công việc tư vấn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không có mối quan hệ công ty mẹ, công ty con kể từ khi phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu.

6. Việc xác định tỷ lệ sở hữu vốn giữa các bên căn cứ theo tỷ lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, quyết định thành lập, sổ đăng ký cổ đông hoặc các giấy tờ khác có giá trị tương đương.

7. Dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2a Điều 34 của Luật Đấu thầu hoặc dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 34a của Luật Đấu thầu, nhà đầu tư không phải đáp ứng điều kiện về bảo đảm cạnh tranh quy định tại điểm a khoản 5 của Luật Đấu thầu và khoản 3 Điều này.

Điều 6. Ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư

1. Đối tượng được hưởng ưu đãi và mức ưu đãi:

a) Nhà đầu tư có giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm 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 được hưởng mức ưu đãi 5% khi đánh giá hồ sơ dự thầu;

b) Nhà đầu tư cam kết chuyển giao công nghệ, thực hiện hoạt động công nghệ cao đối với các công nghệ cao, sản phẩm công nghệ cao thuộc Danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và Danh mục sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển do Thủ tướng Chính phủ ban hành theo quy định của pháp luật về công nghệ cao hoặc thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ hoặc thuộc danh mục công nghệ chiến lược theo quy định của pháp luật về công nghệ cao được hưởng mức ưu đãi 2% khi đánh giá hồ sơ dự thầu;

c) Nhà đầu tư là doanh nghiệp khoa học và công nghệ; doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo được cơ quan có thẩm quyền công nhận; trung tâm đổi mới sáng tạo; doanh nghiệp công nghệ chiến lược, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao, cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao được hưởng mức ưu đãi 5% khi đánh giá hồ sơ dự thầu;

d) Nhà đầu tư nước ngoài có cam kết chuyển giao công nghệ cho nhà đầu tư, đối tác trong nước được hưởng mức ưu đãi 2% khi đánh giá hồ sơ dự thầu.

2. Khi tham dự thầu, nhà đầu tư phải nộp các tài liệu chứng minh giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất, quyền sử dụng hợp pháp công nghệ theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, chuyển giao công nghệ, bảo vệ môi trường, pháp luật khác có liên quan để được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Cách tính ưu đãi:

Điểm tổng hợp của đối tượng được hưởng ưu đãi được tính theo công thức sau:

$T'_{TH} = T_{TH} + T_{TH} \times M_{UĐ}$

Trong đó:

T'_{TH}: là điểm tổng hợp của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đã bao gồm mức ưu đãi để so sánh, xếp hạng.

T_{TH}: là điểm tổng hợp của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi khi chưa bao gồm mức ưu đãi.

$M_{UĐ}$: là mức ưu đãi nhà đầu tư được hưởng theo quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Nhà đầu tư thuộc đối tượng ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này được lựa chọn ký kết hợp đồng phải thực hiện theo đúng cam kết trong hồ sơ dự thầu, hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh.

Điều 7. Quản lý chi phí, nguồn thu trong lựa chọn nhà đầu tư

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

a) Bằng 0,05% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng đối với từng chi phí sau: lập hồ sơ mời quan tâm hoặc lập hồ sơ mời thầu hoặc lập hồ sơ yêu cầu;

b) Bằng 0,02% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 100.000.000 (một trăm triệu) đồng đối với từng chi phí sau: thẩm định hồ sơ mời thầu hoặc thẩm định hồ sơ yêu cầu (nếu có) hoặc thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

c) Bằng 0,03% tổng vốn đầu tư nhưng không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng đối với từng chi phí sau: đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án hoặc đánh giá hồ sơ đề xuất hoặc đánh giá hồ sơ dự thầu;

d) Trường hợp tổ chức lại việc lựa chọn nhà đầu tư, chi phí lựa chọn nhà đầu tư 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. Quy định tại điểm này không áp dụng đối với chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Đối với dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư theo quy trình rút gọn hoặc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, định mức chi đối với việc lập yêu cầu về điều kiện thực hiện dự án; đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư hoặc thẩm định nội dung trong lựa chọn nhà đầu tư (nếu có) thực hiện theo quy định tương ứng tại các điểm a, b, c và d khoản này.

2. Cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ thẩm định được thuê tư vấn để thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều này trong trường hợp nhân sự của mình không đủ năng lực để thực hiện. Trong trường hợp này, chi phí lựa chọn nhà đầu tư được áp dụng như sau:

a) Chi phí được xác định căn cứ nội dung, phạm vi công việc, thời gian thực hiện, năng lực, kinh nghiệm của chuyên gia tư vấn, định mức lương theo quy định của pháp luật và các yếu tố khác;

b) Trường hợp không có quy định về định mức lương chuyên gia thì căn cứ thống kê kinh nghiệm đối với các chi phí đã chi trả cho chuyên gia tại các dự án tương tự đã thực hiện trong khoảng thời gian xác định hoặc trong tổng vốn đầu tư.

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

a) Chi phí khảo sát thu thập thông tin dự án làm cơ sở lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, 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 liên quan đến đăng tải thông tin về lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

đ) Chi phí khác để lập hồ sơ mời quan tâm; lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư; mở thầu, giải quyết kiến nghị; chi phí khác trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, chỉ định nhà đầu tư theo quy trình rút gọn.

4. Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia được áp dụng theo quy định tương ứng tại điểm a khoản 9 Điều 14 của Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu. Chi phí nộp hồ sơ dự thầu, chi phí đối với nhà đầu tư trúng thầu và chi phí kết nối chức năng bảo lãnh dự thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia thực hiện theo lộ trình áp dụng lựa chọn nhà đầu tư qua mạng quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

5. Nguồn kinh phí thanh toán cho các khoản chi quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được sử dụng từ nguồn chi thường xuyên và các nguồn vốn hợp pháp khác của cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ thẩm định.

6. Căn cứ lập dự toán các khoản chi gồm: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh; chính sách, chế độ theo quy định của pháp luật hiện hành tương ứng.

7. Việc lập, phê duyệt, chấp hành dự toán các khoản chi lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về lập, phê duyệt, chấp hành dự toán chi thường xuyên nguồn ngân sách nhà nước, gồm:

a) Căn cứ quy định của Luật Ngân sách nhà nước và quy định tại khoản 6 Điều này, bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ thẩm định lập dự toán chi theo từng nội dung chi quy định tại khoản 3 Điều này, tổng hợp chung vào dự toán ngân sách hằng năm của cơ quan, đơn vị mình, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Sau khi dự toán ngân sách hằng năm được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền phân bổ dự toán chi thường xuyên cho các đơn vị được giao thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

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

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 quan tâm, bên mời thầu, tổ thẩm định 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, bên mời quan tâm, tổ thẩm định 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;

c) Trường hợp sử dụng nguồn vốn hợp pháp khác, việc quản lý chi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành tương ứng đối với từng nguồn vốn.

9. Quản lý nguồn thu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Đối với đấu thầu quốc tế, giá bán (bao gồm cả thuế) của một bộ hồ sơ mời thầu bản điện tử không quá 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng;

b) Các khoản thu từ tiền bán hồ sơ mời thầu bản điện tử quy định tại điểm a khoản này sau khi thực hiện các nghĩa vụ thuế được bên mời thầu nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ thời điểm đóng thầu.

Điều 8. Chi phí giải quyết kiến nghị của nhà đầu tư về kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Trường hợp có kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư do người có thẩm quyền giải quyết, nhà đầu tư có trách nhiệm nộp kinh phí giải quyết kiến nghị cho bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị đồng thời với đơn kiến nghị.

2. Mức chi phí nhà đầu tư nộp cho Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định tại khoản 1 Điều này được tính bằng 0,02% tổng vốn đầu tư dự án của nhà đầu tư có kiến nghị nhưng không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Trong quá trình kiến nghị, nhà đầu tư rút đơn kiến nghị thì chỉ được nhận lại 50% chi phí đã nộp trong trường hợp chưa thành lập Hội đồng giải quyết kiến nghị hoặc đã thành lập Hội đồng giải quyết kiến nghị nhưng chưa tổ chức họp hội đồng; trường hợp Hội đồng giải quyết kiến nghị đã tổ chức họp hội đồng thì nhà đầu tư không được hoàn trả lại chi phí giải quyết kiến nghị.

Đối với chi phí nhà đầu tư đã nộp còn lại, bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị nộp vào ngân sách nhà nước trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ thời điểm nhà đầu tư rút đơn kiến nghị.

3. Bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị lập và trình Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị phê duyệt dự toán chi giải quyết kiến nghị của nhà đầu tư theo từng vụ việc.

4. Dự toán chi do Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị phê duyệt quy định tại khoản 3 Điều này không vượt mức kinh phí do nhà đầu tư có kiến nghị nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quyết định mức khoán chi theo dự toán đã được phê duyệt cho các thành viên Hội đồng giải quyết kiến nghị, bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị và các khoản chi khác để giải quyết kiến nghị. Chi thù lao cho thành viên Hội đồng giải quyết kiến nghị là công chức, viên chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị có trách nhiệm chi giải quyết kiến nghị theo dự toán được Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị phê duyệt.

7. Kết thúc giải quyết kiến nghị, Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị có trách nhiệm xác nhận phần kinh phí đã thực chi. Trường hợp kinh phí đã thực chi ít hơn kinh phí nhà đầu tư nộp cho Hội đồng giải quyết kiến nghị, bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị có trách nhiệm hoàn trả cho nhà đầu tư có kiến nghị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị xác nhận phần kinh phí đã thực chi.

8. Trường hợp kiến nghị của nhà đầu tư được kết luận là đúng, văn bản giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư phải nêu rõ nhà đầu tư có kiến nghị được nhận lại chi phí giải quyết kiến nghị đã nộp. Bộ phận thường trực giúp việc Hội đồng giải quyết kiến nghị có văn bản yêu cầu bên mời thầu hoàn trả cho nhà đầu tư mức kinh phí bằng số tiền mà nhà đầu tư có kiến nghị đã nộp trừ đi số tiền bộ phận thường trực giúp việc của Hội đồng giải quyết kiến nghị đã hoàn trả theo quy định tại khoản 7 Điều này (nếu có).

9. Nguồn kinh phí để hoàn trả cho nhà đầu tư theo văn bản giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp bên mời thầu là đơn vị hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập thì nguồn kinh phí để hoàn trả cho nhà đầu tư được bố trí từ dự toán chi thường xuyên của đơn vị;

b) Trường hợp bên mời thầu không phải là đơn vị hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập thì nguồn kinh phí để hoàn trả cho nhà đầu tư được bố trí từ kinh phí hoạt động của đơn vị.

10. Tổ chức, cá nhân vi phạm theo quyết định giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cấp có thẩm quyền có trách nhiệm bồi thường cho bên mời thầu theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

1. 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 quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật Đấu thầu:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh;

b) Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

c) Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

d) Đánh giá hồ sơ dự thầu;

đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

2. Đối với dự án yêu cầu công trình kiến trúc có giá trị theo quy định của pháp luật về kiến trúc áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật Đấu thầu:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh;

b) Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

c) Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

d) Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật và hồ sơ đề xuất về tài chính;

đ) Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

3. Đối với dự án có yêu cầu đặc thù phát triển kinh tế, xã hội của ngành, vùng, địa phương nhưng chưa xác định được cụ thể tiêu chuẩn về kỹ thuật, xã hội, môi trường, áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 35 của Luật Đấu thầu:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh;

b) Chuẩn bị và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư giai đoạn một;

c) Chuẩn bị và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư giai đoạn hai;

d) Đánh giá hồ sơ dự thầu giai đoạn hai;

đ) Trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

4. Đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định tại các điểm e, g và h khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 4 của Nghị định này:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh;

b) Mời quan tâm;

c) Trường hợp dự án có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều

này (đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ) hoặc các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này (đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ) hoặc các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều này (đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ).

5. Đối với dự án quy định tại điểm i khoản 2 Điều 4 của Nghị định này, căn cứ quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực về yêu cầu xác định hoặc không xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm, quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 hoặc 4 Điều này.

6. Đối với dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư, quy trình, thủ tục chỉ định nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương V của Nghị định này.

7. Đối với dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương V của Nghị định này.

8. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

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

Mục 1
CÔNG BỐ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

Điều 10. Công bố dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư làm cơ sở thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 11. Công bố dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Căn cứ phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh:

a) Một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

b) Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

c) Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này, ngoài quy định tại điểm a, điểm b khoản này, căn cứ phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm: quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh (nếu có).

2. Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

a) Người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu, bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4 của Nghị định này;

b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại điểm a khoản này trình người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án;

c) Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu, trong đó giao cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại điểm a khoản này đăng tải thông tin trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Việc đăng tải thông tin dự án quy định tại điểm này được thực hiện trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

3. Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư kinh doanh ngoài dự án đã được phê duyệt và công bố theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này và khoản 2 Điều này, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định nhà đầu tư không được đề xuất thực hiện dự án. Nội dung hồ sơ đề xuất dự án, trình tự, thủ tục lập hồ sơ đề xuất dự án, phê duyệt thông tin dự án thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án gồm: văn bản đề xuất dự án, trong đó có nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu; hồ sơ, tài liệu pháp lý về tư cách, năng lực nhà đầu tư; tài liệu khác (nếu có). Nhà đầu tư chịu mọi chi phí lập hồ sơ đề xuất dự án;

b) Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình áp dụng lựa chọn nhà đầu tư qua mạng quy định tại Điều 70 của Nghị định này. Trong thời gian chưa thực hiện trên Hệ thống, nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đề xuất dự án trực tiếp hoặc qua bưu chính đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh (đối với dự án đầu tư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế là cơ quan có thẩm quyền) hoặc bộ phận một cửa của bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác (đối với dự án đầu tư do bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác là cơ quan có thẩm quyền).

Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ban Quản lý khu kinh tế là cơ quan có thẩm quyền, Sở Tài chính hoặc tổ chức, đơn vị thuộc Ban Quản lý khu kinh tế tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày hồ sơ được gửi đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh.

Đối với dự án do bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác là cơ quan có thẩm quyền, trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề xuất dự án, đơn vị phụ trách bộ phận một cửa báo cáo người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị tổng hợp, xem xét hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư;

c) Cơ quan được giao nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm b khoản này có trách nhiệm thông báo cho nhà đầu tư về tình trạng hồ sơ hợp lệ, không hợp lệ hoặc cần hoàn thiện qua email, tin nhắn SMS theo số điện thoại nhà đầu tư đã đăng ký. Hồ sơ hợp lệ gồm thành phần và nội dung quy định tại điểm a khoản này;

d) Trong thời hạn 14 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan, đơn vị quy định tại điểm b khoản này phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 4 của Nghị định này và căn cứ phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, trình người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh. Đối với dự án đầu tư thực hiện tại khu vực có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, cơ quan, đơn vị quy định tại điểm b khoản này lấy ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự cấp tỉnh, Công an cấp tỉnh về việc đáp ứng các điều kiện bảo đảm quốc phòng, an ninh;

đ) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trình, người có thẩm quyền chấp thuận hoặc không chấp thuận phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh. Trường hợp chấp thuận, văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm nội dung quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

e) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày người có thẩm quyền chấp thuận hoặc không chấp thuận phê duyệt thông tin dự án, cơ quan, đơn vị quy định tại điểm b khoản này trả bản giấy trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính cho nhà đầu tư;

g) Việc đăng tải thông tin dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

4. Trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trường hợp phát sinh yêu cầu điều chỉnh một hoặc một số nội dung tại văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh mà nội dung điều chỉnh dẫn đến thay đổi tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (nếu có), cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại điểm a khoản 2 Điều này hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị điều chỉnh, trình người có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh thông tin dự án đầu tư kinh doanh và đăng tải thông tin điều chỉnh theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm: Văn bản đề nghị điều chỉnh; thuyết minh hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh những nội dung thuộc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh.

Mục 2
CHUẨN BỊ ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 12. Lập, phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư

1. Người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức đơn vị thuộc, trực thuộc lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Người có thẩm quyền phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quyết định bên mời thầu, hình thức, phương thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh.

3. Đối với dự án đầu tư kinh doanh thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt độc lập hoặc đồng thời với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời tại văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh.

5. Đối với dự án áp dụng thủ tục mời quan tâm theo quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định này, bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt đồng thời tại văn bản phê duyệt kết quả mời quan tâm theo quy định tại khoản 2 Điều 43 của Nghị định này.

6. Bên mời thầu đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; cập nhật tiến độ thực tế thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Điều 13. Căn cứ phê duyệt hồ sơ mời thầu

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

a) Một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch trong trường hợp có sự thay đổi về quy hoạch có liên quan kể từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án;

Trường hợp dự án đầu tư kinh doanh 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.

b) Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này, ngoài quy định tại điểm a khoản này, căn cứ phê duyệt hồ sơ mời thầu gồm: quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

2. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với dự án đầu tư có sử dụng đất.

3. Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với dự án đầu tư có sử dụng đất. Quy định tại khoản này không áp dụng đối với dự án không phải thu hồi đất, công trình, dự án theo tuyến có yêu cầu thực hiện thủ tục khảo sát để xác định địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

4. 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.

5. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này.

6. 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).

Điều 14. Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu

1. Bên mời thầu giao tổ chuyên gia lập hồ sơ mời thầu gồm những nội dung quy định tại Điều 48 của Luật Đấu thầu để nhà đầu tư lập hồ sơ dự thầu. Đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực, hồ sơ mời thầu bao gồm cả dự thảo hợp đồng mua bán điện được thống nhất với bên mua điện theo quy định của pháp luật về điện lực.

Việc lập hồ sơ mời thầu có thể thực hiện trước khi các văn bản quy định tại Điều 13 của Nghị định này được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng việc phê duyệt hồ sơ mời thầu phải bảo đảm phù hợp với căn cứ quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

2. Phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại các Điều 49, 50, 51, 52 và 53 của Nghị định này.

3. Thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu:

a) Bên mời thầu trình người có thẩm quyền dự thảo hồ sơ mời thầu và các tài liệu liên quan, đồng thời gửi tổ thẩm định;

b) Tổ thẩm định thực hiện thẩm định hồ sơ mời thầu theo quy định tại Điều 58 của Nghị định này;

c) Người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu bằng văn bản căn cứ tờ trình phê duyệt và báo cáo thẩm định hồ sơ mời thầu.

Điều 15. Lựa chọn danh sách ngắn đối với đấu thầu hạn chế

1. Bên mời thầu xác định danh sách ngắn gồm tối thiểu 03 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của dự án đầu tư kinh doanh và có nhu cầu tham dự thầu, trình người có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sau khi phê duyệt, bên mời thầu đăng tải công khai danh sách ngắn trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Các nhà đầu tư có tên trong danh sách ngắn không được liên danh với nhau để tham dự thầu.

Mục 3
TỔ CHỨC ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 16. Điều kiện phát hành hồ sơ mời thầu

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

1. 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);

2. Dự án đầu tư kinh doanh được công bố theo quy định tại Điều 10 hoặc Điều 11 của Nghị định này;

3. Hồ sơ mời thầu được phê duyệt;

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

Điều 17. Mời thầu, phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu; gia hạn thời gian nộp hồ sơ dự thầu

1. Mời thầu:

a) Thông báo mời thầu được đăng tải theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Đấu thầu. Đối với dự án thuộc trường hợp đấu thầu rộng rãi quốc tế theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 11 của Luật Đấu thầu, thông báo mời thầu 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;

b) Gửi thư mời thầu đến các nhà đầu tư có tên trong danh sách ngắn đối với đấu thầu hạn chế.

2. Phát hành hồ sơ mời thầu:

a) Đối với đấu thầu rộng rãi trong nước, hồ sơ mời thầu được phát hành miễn phí trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Bên mời thầu đăng tải đầy đủ tệp tin (file) hồ sơ mời thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Đối với đấu thầu hạn chế trong nước, hồ sơ mời thầu được phát hành miễn phí cho các nhà đầu tư có tên trong danh sách ngắn;

c) Trường hợp đấu thầu quốc tế, nhà đầu tư nộp một khoản tiền bằng giá bán 01 bộ hồ sơ mời thầu bản điện tử khi nộp hồ sơ dự thầu.

3. Sửa đổi hồ sơ mời thầu:

Việc sửa đổi hồ sơ mời thầu được thực hiện trước thời điểm đóng thầu. Trường hợp sửa đổi hồ sơ mời thầu sau khi phát hành, bên mời thầu 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 thầu, hồ sơ mời thầu đã được sửa đổi. Việc sửa đổi hồ sơ mời thầu được thực hiện trước ngày có thời điểm đóng thầu, bảo đảm việc đăng tải sửa đổi trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn tối thiểu là 10 ngày làm việc đối với đấu thầu trong nước và 15 ngày làm việc đối với đấu thầu quốc tế. Trường hợp không bảo đảm đủ thời gian thì phải gia hạn thời điểm đóng thầu.

4. Làm rõ hồ sơ mời thầu:

a) Đối với đấu thầu 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 05 ngày làm việc trước ngày có thời điểm đóng thầu;

b) Đối với đấu thầu quốc tế, nhà đầu tư gửi văn bản đề nghị làm rõ trực tiếp đến bên mời thầu trong thời hạn tối thiểu 10 ngày làm việc 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 mạng đấu thầu quốc gia 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.

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

6. 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.

Điều 18. Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ dự thầu

1. Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

2. Bên mời thầu tiếp nhận hồ sơ dự thầu của tất cả các nhà đầu tư nộp trước thời điểm đóng thầu và quản lý các hồ sơ dự thầu đã nộp theo chế độ mật cho đến khi công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; không được tiết lộ thông tin trong hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư tham dự thầu, trừ các thông tin được công khai khi mở thầu.

3. Khi có yêu cầu sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ dự thầu đã nộp, nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị gửi bên mời thầu. Bên mời thầu chỉ chấp thuận việc sửa đổi, thay thế hoặc rút hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư khi nhận được văn bản đề nghị trước thời điểm đóng thầu.

4. Hồ sơ dự thầu hoặc các tài liệu được nhà đầu tư gửi bên mời thầu sau thời điểm đóng thầu là không hợp lệ, không được mở và bị loại, trừ tài liệu làm rõ hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của bên mời thầu hoặc tài liệu tự làm rõ, bổ sung nhằm chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư.

Mục 4
ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU ĐỐI VỚI DỰ ÁN ÁP DỤNG PHƯƠNG THỨC MỘT GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ

Điều 19. Mở thầu

1. Việc mở thầu phải được tiến hành công khai trong thời hạn 02 giờ kể từ thời điểm đóng thầu. Bên mời thầu chỉ mở các hồ sơ dự thầu đã nhận được trước thời điểm đóng thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu trước sự chứng kiến của đại diện các nhà đầu tư tham dự lễ mở thầu, không phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của các nhà đầu tư.

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 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 (đối với trường hợp áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất);

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 trong 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 công trình công cộng không có mục đích kinh doanh; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ; loại, mức độ độc hại và tổng lượng chất ô nhiễm thải vào môi trường; diện tích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất; giá điện đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực; thời gian bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (đối với trường hợp áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương);

đ) Đề xuất tăng hoặc giảm của giá trị quy định tại điểm c, 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 (nếu có).

3. Biên bản mở thầu gồm các thông tin quy định tại khoản 2 Điều này phải được ký xác nhận bởi đại diện của bên mời thầu, các nhà đầu tư tham dự lễ mở thầu và được gửi cho các nhà đầu tư tham dự thầu.

4. 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 20. Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu

1. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu căn cứ vào phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu và các yêu cầu khác trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu đã nộp, các tài liệu giải thích, làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư để bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư có đủ năng lực, có phương án kỹ thuật, tài chính khả thi để thực hiện dự án.

2. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được thực hiện trên bản chụp, nhà đầu tư chịu trách nhiệm về tính thống nhất giữa bản gốc và bản chụp. Trường hợp có sự sai khác giữa bản gốc và bản chụp nhưng không làm thay đổi thứ tự xếp hạng nhà đầu tư thì căn cứ vào bản gốc để đánh giá. Trường hợp có sự sai khác giữa bản gốc và bản chụp dẫn đến kết quả đánh giá trên bản gốc khác kết quả đánh giá trên bản chụp, làm thay đổi thứ tự xếp hạng nhà đầu tư thì hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư đó bị loại.

3. Khi đánh giá hồ sơ dự thầu, bên mời thầu phải kiểm tra các nội dung về kỹ thuật, tài chính của hồ sơ dự thầu để xác định hồ sơ dự thầu không có những sai khác, đặt điều kiện hay bỏ sót các nội dung cơ bản, trong đó:

a) Sai khác là các khác biệt so với yêu cầu quy định tại hồ sơ mời thầu; đặt điều kiện là việc đặt ra các điều kiện có tính hạn chế hoặc thể hiện sự không chấp nhận hoàn toàn đối với các yêu cầu quy định tại hồ sơ mời thầu; bỏ sót nội dung là việc nhà đầu tư không cung cấp được một phần hoặc toàn bộ thông tin hay tài liệu theo yêu cầu quy định tại hồ sơ mời thầu;

b) Với điều kiện hồ sơ dự thầu đáp ứng cơ bản yêu cầu quy định tại hồ sơ mời thầu thì bên mời thầu có thể chấp nhận các sai sót mà không phải là những sai khác, đặt điều kiện hay bỏ sót nội dung cơ bản trong hồ sơ dự thầu;

c) Với điều kiện hồ sơ dự thầu đáp ứng cơ bản hồ sơ mời thầu, bên mời thầu có thể yêu cầu nhà đầu tư cung cấp các thông tin hoặc tài liệu cần thiết trong một thời hạn hợp lý để sửa chữa những điểm chưa phù hợp hoặc sai khác không nghiêm trọng trong hồ sơ dự thầu liên quan đến các yêu cầu về tài liệu. Yêu cầu cung cấp các thông tin và các tài liệu để khắc phục các sai sót này không được làm ảnh hưởng đến đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của nhà đầu tư. Trường hợp không đáp ứng yêu cầu của bên mời thầu thì hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư sẽ bị loại.

Điều 21. Làm rõ hồ sơ dự thầu

1. Sau khi mở thầu, trường hợp hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư thiếu tài liệu về tư cách hợp lệ, báo cáo tài chính thì bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư làm rõ, bổ sung tài liệu để chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực. Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ hồ sơ dự thầu khi bên mời thầu có yêu cầu. Việc làm rõ các nội dung về tư cách hợp lệ, năng lực phải bảo đảm không làm thay đổi bản chất về tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư tham dự thầu.

2. Sau khi đóng thầu, trường hợp nhà đầu tư phát hiện hồ sơ dự thầu thiếu thông tin, tài liệu về tư cách hợp lệ, năng lực đã có của mình nhưng chưa được nộp cùng hồ sơ dự thầu thì được gửi thông tin, tài liệu để bổ sung, làm rõ. Bên mời thầu có trách nhiệm tiếp nhận những tài liệu làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư để xem xét, đánh giá. Các tài liệu này được coi là một phần của hồ sơ dự thầu.

3. Việc làm rõ các nội dung đề xuất về 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 phải bảo đảm không làm thay đổi các đề xuất tương ứng trong hồ sơ dự thầu đã nộp.

4. Việc làm rõ hồ sơ dự thầu chỉ được thực hiện giữa bên mời thầu và nhà đầu tư có hồ sơ dự thầu cần phải làm rõ. Nội dung làm rõ hồ sơ dự thầu phải được thể hiện bằng văn bản và được bên mời thầu bảo quản như một phần của hồ sơ dự thầu.

Điều 22. Đánh giá hồ sơ dự thầu

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 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 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 ký tên, đóng dấu (nếu có);

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 (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất);

k) Nhà đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản).

Nhà đầu tư có hồ sơ dự thầu hợp lệ được đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Đánh giá hồ sơ dự thầu:

a) Việc đánh giá hồ sơ dự thầu bao gồm đánh giá năng lực của nhà đầu tư; đánh giá phương án đầu tư kinh doanh; 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 trúng thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

Mục 5
ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU ĐỐI VỚI DỰ ÁN ÁP DỤNG PHƯƠNG THỨC MỘT GIAI ĐOẠN HAI TÚI HỒ SƠ

Điều 23. Mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật

1. Việc mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật phải được tiến hành công khai 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 19 của Nghị định này. Bên mời thầu chỉ đọc các thông tin và lập biên bản mở thầu gồm các nội dung quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều 19 của Nghị định này khi mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật.

2. Hồ sơ đề xuất về tài chính của tất cả nhà đầu tư phải được bên mời thầu niêm phong trong một túi riêng biệt và được đại diện của bên mời thầu, nhà đầu tư tham dự lễ mở hồ sơ đề xuất về kỹ thuật ký niêm phong.

Điều 24. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật

1. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, bao gồm:

a) Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;

b) Kiểm tra các thành phần của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, bao gồm: Đơn dự thầu thuộc hồ sơ đề xuất về kỹ thuật, 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 của nhà đầu tư; nội dung đề xuất về phương án đầu tư kinh doanh; các thành phần khác thuộc hồ sơ đề xuất về kỹ thuật;

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 đề xuất về kỹ thuật.

2. Đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật:

Hồ sơ đề xuất về kỹ thuật 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 đề xuất về kỹ thuật;

b) Có đơn dự thầu thuộc hồ sơ đề xuất về kỹ thuật 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 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 ký tên, đóng dấu (nếu có);

c) Hiệu lực của hồ sơ đề xuất về kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo quy định trong hồ sơ mời thầu;

d) Có bảo đảm dự thầu hợp lệ;

đ) Nhà đầu tư không có tên trong hai hoặc nhiều hồ sơ đề xuất về kỹ thuật với tư cách là nhà đầu tư độc lập hoặc thành viên trong liên danh;

e) Có thỏa thuận liên danh hợp lệ đối với trường hợp liên danh;

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

h) 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 (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất);

i) Nhà đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản).

Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về kỹ thuật hợp lệ được đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về kỹ thuật theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục làm rõ hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

4. Đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật:

a) Nguyên tắc đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này;

b) Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về kỹ thuật hợp lệ, đáp ứng yêu cầu về năng lực, yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh được xem xét, mở hồ sơ đề xuất về tài chính.

Điều 25. Phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật

1. Danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật được bên mời thầu phê duyệt bằng văn bản căn cứ vào tờ trình phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật của tổ chuyên gia.

2. Bên mời thầu thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật đến tất cả các nhà đầu tư tham dự thầu và mời các nhà đầu tư tham dự thầu mở hồ sơ đề xuất về tài chính, trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm mở hồ sơ đề xuất về tài chính.

Điều 26. Mở hồ sơ đề xuất về tài chính

1. Hồ sơ đề xuất về tài chính của nhà đầu tư có tên trong danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật được mở công khai theo thời gian, địa điểm ghi trong thông báo danh sách các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật. Biên bản mở thầu gồm thông tin quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và h khoản 2 Điều 19 của Nghị định này và phải được gửi cho các nhà đầu tư tham dự thầu.

2. Đại diện của bên mời thầu phải 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); đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của từng hồ sơ về đề xuất tài chính.

Điều 27. Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính

1. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về tài chính, bao gồm:

a) Kiểm tra số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ đề xuất về tài chính;

b) Kiểm tra các thành phần của hồ sơ đề xuất về tài chính, bao gồm: Đơn dự thầu thuộc hồ sơ đề xuất về tài chính; 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 đề xuất về tài chính;

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 đề xuất về tài chính.

2. Đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ đề xuất về tài chính:

Hồ sơ đề xuất về tài chính của nhà đầu tư được đánh giá là hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các nội dung sau đây:

a) Có bản gốc hồ sơ đề xuất về tài chính;

b) Có đơn dự thầu thuộc hồ sơ đề xuất về tài chính 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 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 ký tên, đóng dấu (nếu có);

c) Giá trị ghi trong đơn dự thầu thuộc hồ sơ đề xuất về tài chính 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 đề xuất về tài chính đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Nhà đầu tư có hồ sơ đề xuất về tài chính hợp lệ được đánh giá chi tiết về tài chính theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục làm rõ hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

4. Đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính:

a) Nguyên tắc đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này;

b) Việc đánh giá chi tiết hồ sơ đề xuất về tài chính và xếp hạng nhà đầu tư thực hiện theo phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá quy định trong hồ sơ mời thầu.

5. 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.

6. Việc xét duyệt trúng thầu thực hiện theo quy định tại Điều 54 của Nghị định này.

Mục 6
TRÌNH, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT VÀ CÔNG KHAI KẾT QUẢ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 28. Trình, thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Việc trình, thẩm định và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện như sau:

a) Căn cứ báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu, bên mời thầu trình người có thẩm quyền kết quả lựa chọn nhà đầu tư, đồng thời gửi tổ thẩm định để tổ chức thẩm định, trong đó nêu rõ ý kiến của bên mời thầu về các nội dung đánh giá của tổ chuyên gia;

b) Tổ thẩm định thực hiện thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 59 của Nghị định này trước khi phê duyệt;

c) Người có thẩm quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư bằng văn bản căn cứ tờ trình phê duyệt và báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

2. Trường hợp lựa chọn được nhà đầu tư trúng thầu, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm các nội dung sau đây:

a) Tên dự án; mục tiêu; quy mô đầu tư; vốn đầu tư của dự án;

b) Địa điểm thực hiện dự án; hiện trạng sử dụng đất, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt;

c) Tiến độ thực hiện dự án; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có); tiến độ thực hiện dự án theo từng giai đoạn (nếu có);

d) Tên nhà đầu tư trúng thầu; tên tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập (nếu có);

đ) Một trong các thông tin quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

e) Các nội dung khác (nếu có).

3. Sau khi kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt, trường hợp cần sửa đổi hoặc bổ sung tên tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập tại quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư gửi thông tin cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh.

4. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, trường hợp có yêu cầu điều chỉnh thông tin dự án và các nội dung điều chỉnh thuộc trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, người có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

5. Trường hợp hủy thầu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Luật Đấu thầu, quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc văn bản quyết định hủy thầu phải nêu rõ lý do hủy thầu và trách nhiệm của các bên liên quan khi hủy thầu.

6. Trường hợp thay đổi tên nhà đầu tư trúng thầu, tên tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập do chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập

theo quy định khoản 2 Điều 76 của Luật Đấu thầu, khoản 4 và khoản 5 Điều 56 của Nghị định này, người có thẩm quyền chấp thuận việc chuyển nhượng và điều chỉnh quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 29. Công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người có thẩm quyền quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, bên mời thầu đăng tải thông tin về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 và khoản 4 Điều 8 của Luật Đấu thầu, đồng thời gửi văn bản thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư đến các nhà đầu tư tham dự thầu.

2. Nội dung thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư bao gồm:

a) Thông tin quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này;

b) Danh sách nhà đầu tư không được lựa chọn và lý do không được lựa chọn của từng nhà đầu tư;

c) Kế hoạch đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn.

Mục 7
ĐÀM PHÁN, HOÀN THIỆN VÀ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Điều 30. Đàm phán, hoàn thiện hợp đồng

1. Căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư xếp thứ nhất được mời đàm phán, hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp nhà đầu tư được mời đàm phán, hoàn thiện hợp đồng nhưng không tham dự hoặc từ chối đàm phán, hoàn thiện hợp đồng thì sẽ không được nhận lại bảo đảm dự thầu.

2. Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng được thực hiện trên cơ sở:

a) Báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu;

b) Hồ sơ dự thầu và các tài liệu làm rõ, sửa đổi hồ sơ dự thầu (nếu có) của nhà đầu tư;

c) Hồ sơ mời thầu.

3. Nguyên tắc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng:

a) Không tiến hành đàm phán, hoàn thiện hợp đồng đối với các nội dung mà nhà đầu tư đã chào thầu theo đúng yêu cầu của hồ sơ mời thầu;

b) Không được làm thay đổi nội dung cơ bản của hồ sơ dự thầu.

4. Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng:

a) Đàm phán, hoàn thiện những nội dung được đề xuất trong hồ sơ dự thầu nhưng chưa đủ chi tiết, chưa rõ hoặc còn khác nhau; nội dung chưa phù hợp, thống nhất giữa hồ sơ mời thầu và hồ sơ dự thầu có thể dẫn đến tranh chấp hoặc ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng;

b) Đàm phán về các vấn đề phát sinh trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư (nếu có) nhằm hoàn thiện các nội dung chi tiết của hợp đồng;

c) Đàm phán về các nội dung khác liên quan đến dự án để có cơ sở xác lập các quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong hợp đồng;

d) Các nội dung cần thiết khác.

5. Nhà đầu tư không được thay đổi, rút hoặc từ chối thực hiện các nội dung cơ bản đề xuất trong hồ sơ dự thầu đã được bên mời thầu đánh giá đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu, trừ trường hợp các thay đổi do nhà đầu tư đề xuất mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án.

6. 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 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 28 và Điều 29 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.

Điều 31. Ký kết hợp đồng và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh

1. Việc ký kết hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo quy định tại các Điều 71, 72, 74 và 75 của Luật Đấu thầu.

2. Hợp đồng dự án đầu tư kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng dự án) bao gồm các nội dung cơ bản theo quy định tại Điều 73 của Luật Đấu thầu, Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này và quy định của pháp luật về đất đai, bất động sản, xây dựng, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực (nếu có).

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực, bên mời thầu 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 trúng thầu; tên, địa chỉ của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập (nếu có);

d) Mục tiêu, quy mô của dự án;

đ) Dự kiến tiến độ thực hiện dự án; diện tích, thời hạn sử dụng đất;

e) Địa điểm thực hiện dự án;

g) Dự kiến tổng vốn đầu tư;

h) Một trong các thông tin quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 19 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 ÁP DỤNG HÌNH THỨC ĐẤU THẦU RỘNG RÃI THEO PHƯƠNG THỨC HAI GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ

Điều 32. Chuẩn bị đấu thầu giai đoạn một

1. Phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ được áp dụng trong trường hợp đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu đặc thù phát triển kinh tế, xã hội của ngành, vùng, địa phương nhưng chưa xác định được cụ thể tiêu chuẩn về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, môi trường theo quy định tại khoản 3 Điều 35 của Luật Đấu thầu.

2. Quy trình chuẩn bị đấu thầu giai đoạn một gồm:

a) Lập và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này, trong đó xác định tiến độ cụ thể cho từng giai đoạn;

b) Công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại Điều 10 hoặc Điều 11 của Nghị định này;

c) Lập hồ sơ mời thầu giai đoạn một theo quy định tại khoản 3 Điều này;

d) Thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu giai đoạn một theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này.

3. Hồ sơ mời thầu giai đoạn một được lập phù hợp với các căn cứ quy định tại Điều 13 của Nghị định này, gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Thông tin chung về dự án gồm: tên dự án; mục tiêu; quy mô đầu tư; vốn đầu tư; địa điểm thực hiện dự án; hiện trạng sử dụng đất, diện tích khu đất thực hiện dự án; mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt; thời hạn, tiến độ thực hiện dự án;

b) Chỉ dẫn việc chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu giai đoạn một;

c) Yêu cầu về tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 của Luật Đấu thầu;

d) Yêu cầu về đối tượng, điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Yêu cầu về nhà đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản);

e) Yêu cầu nhà đầu tư kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các hợp đồng đã và đang thực hiện;

g) Yêu cầu sơ bộ về phương án đầu tư kinh doanh; hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư, phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương để nhà đầu tư có cơ sở trao đổi với bên mời thầu;

h) Nội dung cần thiết khác (nếu có).

Hồ sơ mời thầu giai đoạn một không yêu cầu nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương và thực hiện biện pháp bảo đảm dự thầu.

Điều 33. Tổ chức đấu thầu giai đoạn một

1. Việc mời thầu giai đoạn một thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị định này.

2. Việc phát hành, sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 17 của Nghị định này.

3. Việc chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này.

4. Mở thầu:

a) Việc mở thầu phải được tiến hành công khai trong thời hạn 02 giờ kể từ thời điểm đóng thầu. Trình tự mở hồ sơ dự thầu thực hiện theo Điều 19 của Nghị định này. Bên mời thầu chỉ đọc các thông tin và lập biên bản mở thầu gồm các nội dung quy định tại các điểm a, b, e và h khoản 2 Điều 19 của Nghị định này;

b) Đại diện của bên mời thầu phải 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); các nội dung quan trọng của từng hồ sơ dự thầu.

5. Trao đổi về hồ sơ dự thầu giai đoạn một:

a) Căn cứ các yêu cầu quy định tại hồ sơ mời thầu và đề xuất của nhà đầu tư trong hồ sơ dự thầu giai đoạn một, bên mời thầu tiến hành trao đổi với từng nhà đầu tư nhằm chuẩn xác yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh, hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương của dự án, làm cơ sở hoàn chỉnh hồ sơ mời thầu giai đoạn hai;

b) Việc trao đổi về hồ sơ dự thầu giai đoạn một không được làm thay đổi nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc nội dung của 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;

c) Kết quả trao đổi được lập thành từng biên bản có chữ ký xác nhận của đại diện bên mời thầu và nhà đầu tư dự thầu và được gửi trực tiếp cho nhà đầu tư đó.

Điều 34. Chuẩn bị, tổ chức đấu thầu giai đoạn hai

1. Hồ sơ mời thầu giai đoạn hai được lập phù hợp với các căn cứ quy định tại Điều 13 của Nghị định này và kết quả trao đổi về hồ sơ dự thầu giai đoạn một.

2. Nội dung hồ sơ mời thầu giai đoạn hai được lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 14 của Nghị định này.

3. Việc thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu giai đoạn hai thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này.

4. Tổ chức đấu thầu:

a) Bên mời thầu mời các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ dự thầu giai đoạn một đến nhận hồ sơ mời thầu giai đoạn hai. Việc sửa đổi, làm rõ hồ sơ mời thầu giai đoạn hai thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 17 của Nghị định này;

b) Việc chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 18 của Nghị định này;

c) Việc mở thầu thực hiện theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

Điều 35. Đánh giá hồ sơ dự thầu giai đoạn hai

1. Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này.

2. Việc làm rõ hồ sơ dự thầu thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định này.

3. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu giai đoạn hai thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định này.

Điều 36. Trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng, công khai thông tin hợp đồng dự án

1. Việc trình, thẩm định, phê duyệt, công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Nghị định này.

2. Việc đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng; công khai thông tin hợp đồng dự án thực hiện theo quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Nghị định này.

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

Điều 37. 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 các điểm e, g và h khoản 2 hoặc điểm b khoản 3 Điều 4 của Nghị định

này. Dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2a Điều 34 của Luật Đấu thầu hoặc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 34a của Luật Đấu thầu không phải thực hiện thủ tục mời quan tâm.

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 và d khoản 2 Điều 11 của Luật Đấu thầu hoặc khoản 3 Điều 11 của Luật Đấu thầu trên cơ sở ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao, cơ quan khác có liên quan (nếu có) 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, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp xã làm bên mời quan tâm.

4. Bên mời quan tâm thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 38, 39, 40, 41, 42 và 43 của Nghị định này.

5. Cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại khoản 3 Điều này đăng tải thông tin và mời quan tâm lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Điều 38. Chuẩn bị mời quan tâm

Trước khi mời quan tâm, bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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, bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã 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 11 của Nghị định này, bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải thông tin quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu.

Điều 39. Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm

1. Bên mời quan tâm giao tổ chuyên gia lập hồ sơ mời quan tâm theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này để nhà đầu tư lập hồ sơ đăng ký thực hiện dự án. Hồ sơ mời quan tâm được lập căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 13 của Nghị định này.

Việc lập hồ sơ mời quan tâm có thể thực hiện trước khi các văn bản quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 13 của Nghị định này được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng việc phê duyệt hồ sơ mời quan tâm phải bảo đảm phù hợp với các căn cứ 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 Đấu thầu;

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 (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất);

d) Yêu cầu về việc nhà đầu tư không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản);

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

e) Các biểu mẫu dự quan tâm;

g) Thông tin và yêu cầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

h) 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 của nhà đầu tư. Nhà đầu tư được đánh giá là đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực khi tất cả các tiêu chuẩn được đánh giá là đạt.

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

a) Yêu cầu vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 50 của Nghị định này;

b) Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, ngoài các tiêu chuẩn quy định tại điểm a khoản này, tiêu chuẩn đánh giá sơ bộ về năng lực gồm yêu cầu về sơ bộ phương án bồi thường, tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất phải xử lý là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, hồ sơ mời quan tâm gồm nội dung về việc bán tài sản gắn liền với đất hoặc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất bị phá dỡ hủy bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 51 của Nghị định này.

Nhà đầu tư phải cam kết trong hồ sơ đăng ký thực hiện dự án việc nộp số tiền với giá trị của tài sản công được xác định trong hồ sơ mời quan tâm.

6. 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 3 Điều 50 của Nghị định này.

7. 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 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.

8. 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 quy định của 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 40. 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 37 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 05 ngày làm việc 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 nộp 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 nộp 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 41. Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, sửa đổi, rút, làm rõ 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 20 ngày làm việc 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 hợp lệ, năng lực 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.

4. 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 hợp lệ, năng lực khi nhà đầu tư phát hiện hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thiếu thông tin về tư cách hợp lệ, năng lực đã có của mình nhưng chưa nộp cùng hồ sơ. Việc làm rõ hồ sơ được thực hiện trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, bảo đảm không làm thay đổi bản chất về tư cách hợp lệ, năng lực của nhà đầu tư.

Điều 42. 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. Việc đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án căn cứ vào phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá và các yêu cầu khác trong hồ sơ mời quan tâm, căn cứ vào hồ sơ đăng ký thực hiện dự án đã nộp, các tài liệu làm rõ hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

Điều 43. 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 theo quy định:

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

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

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

2. Đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, bên mời quan tâm trình người có thẩm quyền phê duyệt bảng theo dõi tiến độ các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư với các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này, trình người có thẩm quyền phê duyệt đồng thời tại văn bản phê duyệt kết quả mời quan tâm; trong đó, hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được xác định theo quy định sau:

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

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

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 thủ tục mời quan tâm. Trường hợp thực hiện lại thủ tục mời quan tâm thì xem xét quyết định thực hiện một trong hai thủ tục sau:

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, 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 44. 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 mục từ Mục 2 đến Mục 7 Chương II hoặc Chương III của Nghị định này.

Chương V
QUY TRÌNH, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ ÁP DỤNG HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT, CHỈ ĐỊNH NHÀ ĐẦU TƯ

Mục 1
QUY TRÌNH, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT

Điều 45. Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

Các dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được quy định tại khoản 1 Điều 34a của Luật Đấu thầu gồm:

1. Dự án có yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại, biên giới lãnh thổ theo ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34a của Luật Đấu thầu.

2. Dự án có yêu cầu bảo đảm lợi ích quốc gia, thực hiện nhiệm vụ chính trị của quốc gia theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34a của Luật Đấu thầu là dự án được thực hiện theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước.

3. Dự án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 34a của Luật Đấu thầu là dự án thuộc lĩnh vực chiến lược, dự án đầu tư phát triển trọng điểm, quan trọng quốc gia trong lĩnh vực khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo có yêu cầu thực hiện đặt hàng, giao nhiệm vụ.

4. Dự án có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển hoặc có điều kiện đặc thù theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34a của Luật Đấu thầu gồm:

a) Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ; Nghị quyết của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

b) Dự án có yêu cầu thực hiện ngay nhằm bảo đảm kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình thuộc dự án theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ; Nghị quyết của Ban Chấp hành đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý

kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để đáp ứng yêu cầu về hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình đồng bộ, liên tục;

c) Dự án xây dựng nhà máy điện hạt nhân theo quy định của pháp luật về năng lượng nguyên tử;

d) Dự án điện gió ngoài khơi theo quy định của pháp luật về điện lực mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các khoản 1, 2 và 2a Điều 34 của Luật Đấu thầu thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án;

đ) Chuỗi dự án do nhà đầu tư đề xuất, trong đó gồm dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này và dự án đang hoạt động của nhà đầu tư nhằm hình thành và phát triển cụm liên kết ngành, chuỗi giá trị để bảo đảm hiệu quả khai thác và vận hành tổng thể chuỗi dự án phù hợp với quy hoạch ngành;

e) Dự án không thuộc các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này mà nếu áp dụng một trong các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các khoản 1, 2 và 2a Điều 34 của Luật Đấu thầu thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án.

Điều 46. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

1. Trong quá trình tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc lập hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này, cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan khác; Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc nhà đầu tư đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 45 của Nghị định này và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có).

2. Thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền giao một cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc (sau đây gọi là cơ quan chuyên môn) xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt. Nội dung đánh giá được quy định tại khoản 3 Điều này. Căn cứ báo cáo đánh giá của cơ quan chuyên môn, cơ quan có thẩm quyền quyết định lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

Căn cứ báo cáo đánh giá của cơ quan chuyên môn, cơ quan có thẩm quyền quyết định áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án, đồng thời phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo các nội dung quy định tại điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 28 của Nghị định này;

b) Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này hoặc dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều này trong quá trình tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc xem xét hồ sơ đề xuất dự án.

Cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này, đồng thời phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo các nội dung quy định tại điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 28 của Nghị định này;

c) Trình tự, thời gian tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc xem xét hồ sơ đề xuất dự án quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tương ứng của pháp luật về đầu tư hoặc Điều 11 của Nghị định này;

d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này được đăng tải theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 của Luật Đấu thầu.

3. Năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư gồm:

a) Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất do nhà đầu tư đề xuất, quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này;

b) Khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu, huy động vốn vay theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này;

c) Khả năng triển khai phương án xây dựng, vận hành, kinh doanh, khai thác, quản lý công trình theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án, đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư hoặc các điều kiện đặc thù khác của dự án;

d) Yêu cầu về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương theo quy định tại Điều 52 hoặc Điều 53 của Nghị định này;

đ) Các yêu cầu khác do cơ quan có thẩm quyền xác định.

4. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn nếu cần thiết. Đối với dự án quy định tại các khoản 1, khoản 2, điểm a và điểm b khoản 4 Điều 45 của Nghị định này, nhà đầu tư tổ chức triển khai đầu tư xây dựng công trình dự án đồng thời với thủ tục đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng. Việc đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 7 của Luật Đấu thầu.

Trường hợp không ký kết hợp đồng thì quyết định lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 2 Điều này đồng thời là quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Chương VII của Nghị định này.

5. Đối với dự án phải triển khai ngay để đáp ứng yêu cầu cấp bách, quan trọng về phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước thì việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư lập hồ sơ dự án gồm những nội dung quy định tại điểm b khoản này, gửi cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xem xét, đánh giá theo quy định tại điểm c khoản này. Trường hợp nhà đầu tư đã lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì gửi hồ sơ này thay cho hồ sơ quy định tại điểm b khoản này;

b) Hồ sơ dự án gồm: Đề xuất sơ bộ dự án gồm thông tin về mục tiêu, quy mô, tổng vốn đầu tư, diện tích đất sử dụng, thời gian, tiến độ thực hiện dự án, phương án đầu tư, xây dựng, vận hành, kinh doanh, khai thác, quản lý công trình, đề xuất hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương; cơ chế, chính sách thực hiện dự án, trong đó đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt để thực hiện dự án, các ưu đãi, bảo đảm đầu tư (nếu có); hồ sơ năng lực gồm những nội dung: giới thiệu khái quát về lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh chính của nhà đầu tư; vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và khả năng thu xếp nguồn vốn, giới thiệu các dự án, công trình đã thực hiện (nếu có); cam kết về trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc bố trí vốn, đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng xây dựng công trình, sử dụng tài nguyên và đất đai, lao động và thực hiện trách nhiệm xã hội, chuyển giao công nghệ, cam kết nghĩa vụ thực hiện trong quá trình vận hành khai thác, các cam kết đáp ứng yêu cầu đặc thù dự án (nếu có) và các cam kết khác có liên quan;

c) Nội dung đánh giá gồm: sự phù hợp của đề xuất sơ bộ dự án với quy hoạch, định hướng xây dựng công trình dự án và các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư cụ thể do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xác định tính khả thi của phương án xây dựng, vận hành, kinh doanh, khai thác, quản lý công trình; sự phù hợp của đề xuất về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương theo quy định tại Điều 52 hoặc Điều 53 của Nghị định này; khả năng đáp ứng các điều kiện bảo đảm an ninh, quốc phòng; khả năng đáp ứng yêu cầu về tiến độ cấp bách theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền (công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thời điểm khởi công xây dựng, hoàn thành, đưa công trình vào khai thác, sử dụng); khả năng thực hiện các nghĩa vụ khác theo đề xuất của nhà đầu tư (nếu có); đánh giá năng lực tài chính thực hiện dự án của nhà đầu tư; các nội dung cần thiết khác theo yêu cầu của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

d) Sau khi có quyết định lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) và thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Đối với dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án nhưng phát sinh các điều kiện đặc thù quy định tại Điều 45 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền quyết định áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này.

7. Trường hợp áp dụng quy trình, thủ tục quy định tại khoản 1, 2, 4 và 5 Điều này mà không đáp ứng được yêu cầu đặc thù của dự án, trong quá trình thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền được xây dựng phương án lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện đáp ứng yêu cầu đặc thù của dự án.

8. Đối với dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu mà có các điều kiện đặc thù quy định tại Điều 45 của Nghị định này, bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét áp dụng quy trình, thủ tục tương ứng tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 6 Điều này. Quyết định áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và phê duyệt nhà đầu tư đồng thời là quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

9. Hằng năm, cơ quan có thẩm quyền báo cáo kết quả triển khai dự án do nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện, bảo đảm dự án được thực hiện đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả, gửi Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ tại báo cáo tình hình thực hiện hoạt động đấu thầu.

Mục 2
CHỈ ĐỊNH NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 47. Dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư

1. Các dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư được quy định tại khoản 2a Điều 34 của Luật Đấu thầu, gồm:

a) Dự án do nhà đầu tư đề xuất mà nhà đầu tư đó có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đối với công nghệ thuộc danh mục công nghệ chiến lược và sản phẩm công nghệ chiến lược theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, pháp luật về công nghệ cao;

b) Dự án cần tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư trước đó đã triển khai hạ tầng số, nền tảng số nhằm bảo đảm tương thích, đồng bộ, kết nối về kỹ thuật;

c) Dự án cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Dự án cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất, gồm:

a) Dự án cần thực hiện để ngăn chặn, khắc phục ngay hoặc để xử lý kịp thời hậu quả gây ra do thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất ngờ, sự cố, thảm họa hoặc sự kiện bất khả kháng khác;

b) Dự án quan trọng quốc gia được áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư theo Nghị quyết của Quốc hội;

c) Dự án thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

d) Dự án cần đẩy nhanh tiến độ nhằm phục vụ lễ kỷ niệm, sự kiện cấp quốc gia, cấp tỉnh;

đ) Dự án có hoạt động lấn biển nhằm tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Ban chấp hành đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

e) Dự án phát triển đô thị theo mô hình TOD thuộc phạm vi dự án đường sắt quốc gia theo quy định của pháp luật về đường sắt.

3. Hằng năm, cơ quan có thẩm quyền báo cáo kết quả triển khai dự án do nhà đầu tư được chỉ định thực hiện, bảo đảm dự án được thực hiện đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả, gửi Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ tại báo cáo tình hình thực hiện hoạt động đấu thầu.

Điều 48. Quy trình chỉ định nhà đầu tư

1. Quy trình chỉ định nhà đầu tư

a) Quy trình thông thường được áp dụng đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị 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 hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư);

b) Quy trình chỉ định rút gọn được áp dụng đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất.

Nhà đầu tư được chỉ định triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Chương VII của Nghị định này.

2. Quy trình chỉ định nhà đầu tư thông thường theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư, cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư, là cơ sở để phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này;

b) Lập hồ sơ yêu cầu:

Bên mời thầu tổ chức lập hồ sơ yêu cầu gồm nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 14 của Nghị định này, trừ nội dung yêu cầu nhà đầu tư thực hiện bảo đảm dự thầu.

Người có thẩm quyền, bên mời thầu (trong trường hợp được ủy quyền phê duyệt hồ sơ yêu cầu) không phải thẩm định hồ sơ yêu cầu; trường hợp cần thẩm định thì tổ chức thẩm định hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Điều 58 của Nghị định này trước khi phê duyệt;

c) Phê duyệt hồ sơ yêu cầu:

Người có thẩm quyền, bên mời thầu phê duyệt hồ sơ yêu cầu, bảo đảm phù hợp với căn cứ quy định tại Điều 13 của Nghị định này, trong đó xác định nhà đầu tư được đề nghị chỉ định và gửi hồ sơ yêu cầu cho nhà đầu tư;

d) Chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất:

Nhà đầu tư được đề nghị chỉ định chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu;

đ) Đánh giá hồ sơ đề xuất:

Bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất theo phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá quy định tại hồ sơ yêu cầu.

Trong quá trình đánh giá hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư được làm rõ, sửa đổi, bổ sung hồ sơ đề xuất;

e) Phê duyệt và công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư:

Cơ quan có thẩm quyền không phải thẩm định kết quả chỉ định nhà đầu tư; trường hợp cần thẩm định thì tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 59 của Nghị định này trước khi phê duyệt.

Việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 28 của Nghị định này mà không phải phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, không phải xếp hạng nhà đầu tư.

Việc công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này;

g) Đàm phán, hoàn thiện, ký kết và công khai hợp đồng dự án:

Bên mời thầu và nhà đầu tư tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này. Việc ký kết và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng dự án thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư 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.

3. Quy trình chỉ định nhà đầu tư rút gọn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án, bên mời thầu trình cơ quan có thẩm quyền dự thảo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư kèm theo dự thảo hợp đồng, trong đó thuyết minh căn cứ áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư;

b) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư; quyết định gồm nội dung quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 28 của Nghị định này. Bên mời thầu đăng tải kết quả chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại Điều 29 Nghị định này;

c) Căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án, quyết định phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư, bên mời thầu xây dựng yêu cầu về năng lực và yêu cầu nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất hoặc hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương. Bên mời thầu đánh giá đề xuất của nhà đầu tư theo phương pháp đạt, không đạt.

Trường hợp nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ theo yêu cầu, bên mời thầu đàm phán, hoàn thiện dự thảo hợp đồng với nhà đầu tư, các bên liên quan (nếu có) về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện dự án và nội dung cần thiết khác (nếu có). Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư không thành công, bên mời thầu báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy thầu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Luật Đấu thầu;

d) Căn cứ kết quả đàm phán, việc ký kết và đăng tải thông tin chủ yếu của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định này.

4. Đối với dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 47 của Nghị định này có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ, nhà đầu tư tổ chức triển khai đầu tư xây dựng công trình dự án đồng thời với thủ tục đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

5. Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 47 của Nghị định này phát sinh yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 46 của Nghị định này.

Chương VI
PHƯƠNG PHÁP, TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU

Điều 49. Phương pháp đánh giá

1. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở phương pháp, tiêu chuẩn quy định tại Điều 62 của Luật Đấu thầu và tiêu chuẩn chi tiết, tiêu chí quy định tại các Điều 50, 51, 52 và 53 của Nghị định này. Hồ sơ dự thầu được đánh giá theo thang điểm 100 hoặc 1.000.

2. Đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này, điểm tổng hợp được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa điểm năng lực, điểm phương án đầu tư kinh doanh và điểm hiệu quả sử dụng đất, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%, trong đó:

a) Điểm năng lực chiếm tỷ trọng từ 20% đến 30% tổng số điểm;

b) Điểm phương án đầu tư kinh doanh chiếm tỷ trọng từ 20% đến 30% tổng số điểm;

c) Điểm hiệu quả sử dụng đất chiếm tỷ trọng từ 40% đến 60% tổng số điểm.

3. Đối với dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này (trừ dự án quy định tại khoản 4 và khoản 6 Điều này), điểm tổng hợp được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa điểm năng lực, 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 chiếm tỷ trọng từ 30% đến 40% tổng số điểm;

b) Điểm phương án đầu tư kinh doanh chiếm tỷ trọng từ 30% đến 50 % tổng số điểm;

c) Điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương chiếm tỷ trọng từ 10% đến 40% tổng số điểm.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực quy định tại điểm h khoản 2 Điều 4 của Nghị định này, điểm tổng hợp được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa điểm năng lực, 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%. Cơ cấu tỷ trọng điểm thực hiện theo quy định của pháp luật về điện lực.

5. 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 50 và 51 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, tiêu chí quy định tại khoản này và có điểm tổng hợp cao nhất được xếp hạng thứ nhất.

6. 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 sử dụng đất, 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 50. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực

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 đối với dự án bất động sản và dự án quy định tại các điểm d, đ và h khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được xác định theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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%.

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

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) Lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện;

d) Quá trình hoạt động đầu tư của nhà đầu tư tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi triển khai dự án, gồm: kết quả về tiến độ, chất lượng triển khai dự án; lịch sử bị ngừng hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư (nếu có);

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

2. Hồ sơ mời thầu không quy định tiêu chuẩn đánh giá kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự nhưng cần quy định nguyên tắc xử lý trong trường hợp nhà đầu tư nộp tài liệu chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự để làm căn cứ xem xét, đề nghị trúng thầu theo quy định tại khoản 6 Điều 63 của Nghị định này.

3. 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.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh đã thực hiện thủ tục mời quan tâm và có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 43 của Nghị định này, tiêu chuẩn đánh giá về năng lực trong hồ sơ mời thầu được cập nhật, bổ sung căn cứ hồ sơ mời quan tâm được phê duyệt, các khoản 1, 2 và 3 Điều này và các văn bản quy định tại Điều 13 của Nghị định này.

Điều 51. 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 do nhà đầu tư đề xuất (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, sơ đồ tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan đảm bảo đồng bộ với tổng thể công trình) với quy 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 tính khả thi của giải pháp ứng dụng công nghệ do nhà đầu tư đề xuất (nếu có); yêu cầu về chuyển giao công nghệ (nếu có);

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

d) Đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về sự đồng bộ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, nhà ở; yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở;

đ) Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

e) Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về sự phù hợp của công nghệ do nhà đầu tư đề xuất với quy định về tiêu chí công nghệ xử lý chất thải rắn sinh hoạt, yêu cầu về chất lượng xử lý chất thải rắn mà nhà đầu tư cung cấp theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

g) Đối với dự án nạo vét kết hợp thu hồi sản phẩm đối với kết cấu hạ tầng hàng hải, kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn

quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về kỹ thuật chuyên ngành, phạm vi, quy mô nạo vét, khối lượng sản phẩm được thu hồi;

h) Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình cấp nước, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về chất lượng nước sạch, giảm tỷ lệ thất thoát nước và bảo đảm cấp nước an toàn, liên tục, ổn định theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;

i) Đối với dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích xã hội hóa, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về chất lượng hàng hóa, dịch vụ mà nhà đầu tư cung cấp; yêu cầu sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với quy định về loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa; yêu cầu về giải pháp áp dụng các thiết bị phục vụ công tác khám, chữa bệnh tiên tiến, hiện đại, công nghệ cao (đối với dự án thuộc lĩnh vực y tế);

k) Đối với dự án đầu tư xây dựng chợ, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về sự phù hợp của phương án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất với tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn về chợ, yêu cầu kỹ thuật, giải pháp bảo đảm an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy, an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường;

l) Đối với dự án đầu tư xây dựng cảng hàng không mới, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật gồm các tiêu chuẩn quy định tại các điểm a, b, c khoản này và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật hàng không dân dụng (nếu có);

m) Đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật bao gồm các điểm a, b, c khoản này và các tiêu chuẩn khác theo hướng dẫn của Bộ Công Thương (nếu có).

2. Tiêu chuẩn đánh giá về xã hội:

a) Yêu cầu về phương án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

Trường hợp dự án có yêu cầu nhà đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì hồ sơ mời thầu quy định nguyên tắc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà đầu tư cam kết trong hồ sơ dự thầu việc ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu trong hồ sơ mời thầu của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được phê duyệt 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; hoạt động trợ giúp xã hội cho đối tượng bảo trợ xã hội hoặc 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) Đối với dự án khuyến khích xã hội hóa thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, tiêu chuẩn đánh giá về xã hội gồm các tiêu chuẩn quy định tại điểm a và điểm b khoản này và yêu cầu đáp ứng nhu cầu và lợi ích chăm sóc sức khỏe, lợi ích về giáo dục đào tạo cho người dân;

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng chợ, tiêu chuẩn đánh giá về xã hội gồm tiêu chuẩn quy định tại điểm a khoản này và yêu cầu đóng góp về mặt phúc lợi xã hội, an sinh xã hội phù hợp với nhu cầu của địa phương (đáp ứng nhu cầu mua bán tiêu thụ hàng hóa của người dân địa phương; tạo công ăn việc làm cho người dân địa phương; đóng góp về mặt tài chính, cam kết về phát triển chợ ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi khi được lựa chọn); yêu cầu về phương án, kế hoạch nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ tại chợ (đào tạo cho người lao động tại chợ, các đối tượng kinh doanh tại chợ, hộ kinh doanh tại chợ về an toàn thực phẩm, văn minh thương mại, kỹ năng bán hàng, ứng dụng kỹ năng số trong bán hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ tại chợ);

đ) Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tiêu chuẩn đánh giá về xã hội gồm tiêu chuẩn quy định tại điểm b khoản này và yêu cầu về phương án bồi thường, tái định cư gồm một số nội dung được bên mời thầu đề xuất theo quy định của pháp luật về nhà ở căn cứ từng dự án cụ thể, phù hợp với phương án đã được phê duyệt trong hồ sơ mời quan tâm.

3. Tiêu chuẩn đánh giá về môi trường:

Bên mời thầu, tổ chuyên gia xác định một hoặc các tiêu chí sau đây để xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về môi trường trong hồ sơ mời thầu phù hợp với yêu cầu thực hiện dự án:

a) Yêu cầu về sự phù hợp của hàng hóa, dịch vụ cung cấp với quy định của pháp luật về môi trường; ưu tiên cho nhà đầu tư đề xuất giải pháp giảm phát sinh chất thải, thúc đẩy sản phẩm, dịch vụ thân thiện môi trường;

b) Yêu cầu về bảo vệ môi trường, sản xuất sạch, tiết kiệm năng lượng; ưu tiên cho nhà đầu tư huy động vốn vay từ nguồn tài chính xanh, tín dụng xanh;

c) Yêu cầu về chỉ tiêu sử dụng đất, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; yêu cầu về việc sử dụng tài nguyên theo quy định của pháp luật; khả năng bảo tồn đa dạng sinh học, cải thiện đất, tài nguyên, hệ sinh thái tự nhiên tại khu vực thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

d) Đối với dự án nạo vét kết hợp thu hồi sản phẩm đối với kết cấu hạ tầng hàng hải, kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa, tiêu chuẩn đánh giá về môi trường gồm tiêu chuẩn quy định tại điểm a, b, c khoản này và yêu cầu về sự phù hợp của 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;

đ) Yêu cầu áp dụng giải pháp giảm thiểu tác động xấu tới môi trường, ưu tiên chuyển giao và áp dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất (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).

4. Đối với dự án đầu tư dự kiến triển khai trên quỹ đất có tài sản gắn liền với đất phải xử lý là tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thì việc bán tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư hoặc nhà đầu tư phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất bị phá dỡ, hủy bỏ được quy định trong hồ sơ mời thầu theo quy định sau đây:

a) Trường hợp tài sản gắn liền với đất được cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được xác định trên sổ kế toán tại thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ, hủy bỏ.

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

Trường hợp tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì cơ quan tiếp nhận tài sản có trách nhiệm căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị để xác định giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm thực hiện phá dỡ hủy bỏ.

b) Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất mà cấp có thẩm quyền đã quyết định giá bán tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công trước khi lập hồ sơ mời thầu thì hồ sơ mời thầu ghi rõ thông tin giá bán tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu, cấp có thẩm quyền chưa quyết định giá bán tài sản thì hồ sơ mời thầu gồm thông tin giá trị tài sản được xác định trên sổ kế toán tại thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định bán tài sản và quy định nhà đầu tư cam kết nộp giá trị của tài sản gắn liền với đất sẽ được cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

c) Nhà đầu tư phải cam kết trong hồ sơ dự thầu việc nộp số tiền với giá trị của tài sản công được xác định trong hồ sơ mời thầu. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước nhà đầu tư đề xuất theo quy định tại Điều 52 hoặc Điều 53 của Nghị định này và nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 52. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất

1. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất được áp dụng đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này và được xác định trong hồ sơ mời thầu theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này.

Quy định tại khoản này không áp dụng đối với trường hợp dự án đang xét được triển khai tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong trường hợp này, nhà đầu tư tự đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu (M) làm cơ sở đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư và nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều này.

2. Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu (M) không thấp hơn tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m) quy định tại hồ sơ mời thầu.

3. Tỷ lệ m được xác định trên cơ sở tỷ lệ bình quân nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư trúng thầu đề xuất của tất cả các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn đã có kết quả đấu thầu trên địa bàn hành chính cấp tỉnh trong thời gian 03 năm liền kề gần nhất trước ngày có văn bản phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư và đáp ứng đầy đủ điều kiện sau:

a) Sử dụng kết quả đấu thầu của dự án khu đô thị (trong trường hợp dự án đang xét là dự án khu đô thị) hoặc sử dụng kết quả đấu thầu của dự án khu dân cư nông thôn (trong trường hợp dự án đang xét là dự án khu dân cư nông thôn);

b) Có diện tích sử dụng đất từ 50% diện tích sử dụng đất trở lên của dự án đang xét;

c) Có tổng vốn đầu tư từ 50% tổng vốn đầu tư trở lên của dự án đang xét (áp dụng trong trường hợp không có dự án đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản này).

4. Trường hợp các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn đã tổ chức đấu thầu trong thời gian 03 năm liền kề gần nhất trước ngày có văn bản phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư nhưng sử dụng tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu là giá sàn nộp ngân sách nhà nước, tỷ lệ m được xác định trên cơ sở tỷ lệ tăng bình quân giữa giá trị nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu và giá sàn nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ mời thầu của tất cả các dự án có kết quả đấu thầu đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp trong thời gian quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này, địa phương thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, việc xác định dự án tham chiếu được thực hiện như sau:

a) Tất cả các dự án có kết quả đấu thầu trong khoảng thời gian trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn các tỉnh cũ nơi có công trình, hạng mục của dự án đang xét;

b) Tất cả các dự án trên địa bàn tỉnh mới có kết quả đấu thầu trong khoảng thời gian kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày có văn bản phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư.

6. Trường hợp không xác định được dự án tham chiếu theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này, căn cứ điều kiện kinh tế - xã hội từng địa phương nơi triển khai dự án, hồ sơ mời thầu quy định tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp dự án đang xét là dự án khu đô thị, sử dụng tiêu chuẩn quy định tại điểm d hoặc điểm đ khoản 1 Điều 53 của Nghị định này để làm căn cứ nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu;

b) Trường hợp dự án đang xét là dự án khu dân cư nông thôn, hồ sơ mời thầu không quy định tỷ lệ m. Nhà đầu tư tự đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu (M) làm cơ sở đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà đầu tư và nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 7 Điều này.

7. Việc nộp giá trị M vào ngân sách nhà nước được thực hiện như sau:

a) Giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ tỷ lệ M do nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai, trên cơ sở công thức sau đây:

Giá trị nộp ngân sách nhà nước $_{\text{tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất}}$ = M x Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp $_{\text{tại thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất}}$

b) Giá trị được xác định tại điểm a khoản này được nộp vào mục thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu, hạch toán thu ngân sách trung ương hưởng 100% đối với các dự án do cơ quan trung ương quản lý, hạch toán thu ngân sách địa phương hưởng 100% đối với các dự án do địa phương quản lý.

Trình tự, thủ tục thu, nộp khoản tiền này được thực hiện tương tự khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý thuế. Giá trị này độc lập với nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

c) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp giá trị quy định tại điểm a khoản này, biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng phải được quy định cụ thể tại hợp đồng.

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao bên mời thầu phối hợp với Sở Tài chính thống kê các dự án tham chiếu quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này làm cơ sở xác định tỷ lệ m trong hồ sơ mời thầu.

Điều 53. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương

1. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương được áp dụng đối với dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này. Căn cứ yêu cầu phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, trừ dự án quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này, 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;

b) Tỷ lệ doanh thu tối thiểu nộp ngân sách nhà nước;

c) Khung giá, giá tối đa gắn với số lượng, sản lượng, chủng loại cụ thể của hàng hóa, dịch vụ khai thác từ dự án theo quy định của pháp luật về giá, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

d) Số lượng tối thiểu công trình công cộng không có mục đích kinh doanh căn cứ danh mục dự án, công trình cần đầu tư của địa phương nơi thực hiện dự án;

đ) Giá trị tối thiểu của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội, được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ căn cứ danh sách đối tượng bảo trợ xã hội hoặc hoạt động trợ giúp xã hội của địa phương nơi thực hiện dự án;

e) Ngưỡng tối đa loại, mức độ độc hại và tổng lượng chất ô nhiễm thải vào môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

g) Diện tích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất tối đa.

2. Đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương thực hiện theo quy định của pháp luật về điện lực.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng cảng hàng không mới, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương thực hiện theo quy định của pháp luật về hàng không dân dụng.

4. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương là thời gian tối đa để nhà đầu tư bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở được quy định trong hồ sơ mời thầu.

5. Đối với dự án nạo vét kết hợp thu hồi sản phẩm đối với kết cấu hạ tầng hàng hải, kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa trong vùng nước cảng biển, vùng nước đường thủy nội địa áp dụng tiêu chuẩn giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước như sau:

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

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

6. Giá trị, tỷ lệ quy định tại điểm a và điểm b khoản 1, khoản 5 Điều này độc lập với nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

7. Việc nộp vào ngân sách nhà nước các giá trị quy định tại điểm a và điểm b khoản 1, khoản 5 Điều này được thực hiện như sau:

a) Giá trị nộp ngân sách nhà nước được xác định căn cứ giá trị do nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu;

b) Giá trị được xác định tại điểm a khoản này được nộp vào mục thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu, hạch toán thu ngân sách trung ương hưởng 100% đối với các dự án do cơ quan trung ương quản lý, hạch toán thu ngân sách địa phương hưởng 100% đối với các dự án do địa phương quản lý.

Trình tự, thủ tục thu, nộp khoản tiền này được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

c) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp giá trị quy định tại điểm a khoản này, biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng phải được quy định cụ thể tại hợp đồng.

8. Nhà đầu tư đề xuất giá trị về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu không thấp hơn mức tối thiểu, không cao hơn mức tối đa hoặc mức trần căn cứ tiêu chuẩn đánh giá quy định tại hồ sơ mời thầu.

Điều 54. 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;

c) Đáp ứng yêu cầu về phương án đầu tư kinh doanh;

d) Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả sử dụng đất (đối với trường hợp áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất);

đ) Đáp ứng yêu cầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương (đối với trường hợp áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương);

e) Có điểm tổng hợp về năng lực, 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 VII
TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

Điều 55. Thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh

1. Nhà đầu tư trúng thầu (độc lập hoặc liên danh) trực tiếp thực hiện dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Trường hợp thành lập tổ chức kinh tế 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, hồ sơ đề xuất.

3. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải do nhà đầu tư trúng thầu nắm giữ 100% vốn điều lệ, đáp ứng điều kiện để được giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất), các điều kiện thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

4. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập phải kế thừa quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu theo cam kết tại hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và quy định tại hợp đồng dự án; được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai (áp dụng đối với dự án đầu tư có sử dụng đất).

Điều 56. Triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập

1. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế 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, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

2. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 75 của Luật Đấu thầu.

Đối với dự án đầu tư kinh doanh được phân kỳ đầu tư gồm nhiều giai đoạn, việc nộp, hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng được áp dụng theo từng giai đoạn thực hiện dự án theo thỏa thuận tại hợp đồng dự án. Trình tự, thủ tục, hồ sơ hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng và xử lý phần chênh lệch giữa số tiền nhà đầu tư ứng trước chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng được áp dụng theo quy định tương ứng với thủ tục bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất, nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp quá thời hạn kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn, nhà đầu tư không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 75 của Luật Đấu thầu. Trong trường hợp này, việc hoàn trả kinh phí cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư trúng thầu đã ứng trước được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư; pháp luật về kinh doanh bất động sản (áp dụng đối với dự án bất động sản); pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật khác có liên quan;

b) Điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật Đấu thầu.

5. Việc chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của các thành viên, cổ đông trong tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập trước khi dự án được khai thác, vận hành thì phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Được người có thẩm quyền chấp thuận;

b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; phải kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư mà nhà đầu tư chuyển nhượng đã cam kết tại hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và hợp đồng dự án;

c) Kể từ khi dự án thực hiện khai thác, vận hành, việc chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp được thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế mà không phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này phải được quy định tại hợp đồng.

Căn cứ quy định tại hợp đồng, người có thẩm quyền xem xét, chấp thuận đề nghị chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế.

Trường hợp chấp thuận đề nghị chuyển nhượng, người có thẩm quyền giao bên mời thầu rà soát, sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng.

7. Trường hợp việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này dẫn đến điều chỉnh dự án đầu tư thì sau khi được người có thẩm quyền chấp thuận theo quy định tại khoản 5 Điều này, nhà đầu tư chuyển nhượng hoặc tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại khoản 10 Điều này trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án.

8. Trường hợp việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

9. Nhà đầu tư trúng thầu, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập có quyền góp vốn, tăng vốn điều lệ 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, hồ sơ đề xuất và hợp đồng dự án.

10. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, trường hợp có yêu cầu phải điều chỉnh dự án đầu tư dẫn đến thay đổi nội dung hợp đồng dự án quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Đấu thầu hoặc điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, người có thẩm quyền thực hiện như sau:

a) Đối với dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, người có thẩm quyền giao bên mời thầu phối hợp với cơ quan đăng ký đầu tư tại địa phương hướng dẫn nhà đầu tư, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đối với dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trường hợp các nội dung điều chỉnh thuộc trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì người có thẩm quyền sửa đổi quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 28 của Nghị định này trước khi sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án. Trường hợp các nội dung điều chỉnh không thuộc

trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì thực hiện sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án mà không phải sửa đổi quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

Trường hợp điều chỉnh dự án tại khoản này, người có thẩm quyền giao bên mời thầu yêu cầu nhà đầu tư cập nhật, cam kết bảo đảm đáp ứng năng lực kỹ thuật, tài chính để thực hiện dự án, rà soát nội dung hợp đồng để sửa đổi, bổ sung sau khi dự án đầu tư được điều chỉnh.

Điều 57. 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 thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quyết định chấp thuận nhà đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật khác có liên quan.

2. Nhà đầu tư được chấp thuận (độc lập hoặc liên danh) trực tiếp thực hiện dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh. Việc thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể tổ chức kinh tế do nhà đầu tư được chấp thuận thành lập để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

3. Việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư.

Chương VIII
NỘI DUNG THẨM ĐỊNH VÀ TRÁCH NHIỆM THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT TRONG QUÁ TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 58. Thẩm định hồ sơ mời thầu

1. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu của bên mời thầu;

b) Dự thảo hồ sơ mời thầu;

c) Bản chụp các tài liệu: 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);

d) Tài liệu khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan.

2. Nội dung thẩm định gồm:

a) Kiểm tra cơ sở pháp lý, các tài liệu là căn cứ để lập hồ sơ mời thầu;

b) Kiểm tra sự phù hợp về nội dung của hồ sơ mời thầu với quy mô, mục tiêu, phạm vi công việc, thời gian thực hiện dự án; sự phù hợp của hồ sơ mời thầu với quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan;

c) Xem xét những ý kiến khác nhau (nếu có) giữa tổ chức, cá nhân tham gia lập hồ sơ mời thầu;

d) Các nội dung liên quan khác.

3. Nội dung báo cáo thẩm định bao gồm:

a) Khái quát thông tin dự án, cơ sở pháp lý để lập hồ sơ mời thầu;

b) Tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan (nếu có);

c) Nhận xét và ý kiến của tổ thẩm định về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này; ý kiến thống nhất hoặc không thống nhất về nội dung dự thảo hồ sơ mời thầu;

d) Đề xuất và kiến nghị của tổ thẩm định về việc phê duyệt hồ sơ mời thầu; đề xuất phương án xử lý trong trường hợp hồ sơ mời thầu có nội dung không tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan; kiến nghị trong trường hợp chưa đủ cơ sở phê duyệt hồ sơ mời thầu;

đ) Các ý kiến khác (nếu có).

4. Trước khi ký báo cáo thẩm định, tổ thẩm định tổ chức họp giữa các bên để trao đổi, giải quyết các nội dung còn có ý kiến khác nhau của hồ sơ mời thầu (nếu cần).

Điều 59. Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư

1. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt gồm:

a) Tờ trình đề nghị phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của bên mời thầu;

b) Báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu của tổ chuyên gia;

c) Bản chụp các hồ sơ, tài liệu: Hồ sơ mời thầu, biên bản đóng thầu, mở thầu, hồ sơ dự thầu của các nhà đầu tư và những tài liệu khác có liên quan.

2. Nội dung thẩm định gồm:

a) Kiểm tra các tài liệu là căn cứ của việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

b) Kiểm tra việc tuân thủ quy định về thời gian trong quá trình tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

c) Kiểm tra việc đánh giá hồ sơ dự thầu; việc tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu;

d) Xem xét những ý kiến khác nhau (nếu có) giữa bên mời thầu với tổ chuyên gia; giữa các cá nhân trong tổ chuyên gia;

đ) Các nội dung liên quan khác (nếu có).

3. Nội dung báo cáo thẩm định bao gồm:

a) Khái quát thông tin dự án, cơ sở pháp lý đối với việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

b) Tóm tắt quá trình tổ chức thực hiện và đề nghị của bên mời thầu về kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

c) Tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan (nếu có);

d) Nhận xét và ý kiến của tổ thẩm định về các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này; về việc đáp ứng mục tiêu bảo đảm cạnh tranh, công bằng, minh bạch, hiệu quả kinh tế và trách nhiệm giải trình trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; ý kiến thống nhất hoặc không thống nhất về kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Đề xuất và kiến nghị của tổ thẩm định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đề xuất phương án xử lý trong trường hợp có sự không tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; kiến nghị trong trường hợp chưa đủ cơ sở phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

e) Các ý kiến khác (nếu có).

Điều 60. Trách nhiệm của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế

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

2. Phê duyệt hoặc giao cho người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, kết quả mời quan tâm.

3. Phê duyệt hồ sơ mời thầu hoặc giao cho người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt hồ sơ mời thầu.

4. Thực hiện công việc khác thuộc trách nhiệm của người có thẩm quyền quy định tại Điều 77 của Luật Đấu thầu.

5. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ phân cấp cho cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ theo quy định của pháp luật tổ chức Chính phủ hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cho Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật tổ chức chính quyền địa phương để thực hiện trách nhiệm của người có thẩm quyền quy định tại Điều 77 của Luật Đấu thầu.

Điều 61. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Thực hiện công việc thuộc trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Điều 79 của Luật Đấu thầu; phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật.

2. Thực hiện công việc thuộc trách nhiệm của bên mời quan tâm theo quy định tại khoản 4 Điều 37 của Nghị định này.

3. Thực hiện các công việc khác về lựa chọn nhà đầu tư theo ủy quyền hoặc phân cấp của cấp có thẩm quyền.

Điều 62. Trách nhiệm của tổ thẩm định

1. Tổ thẩm định là các cơ quan, tổ chức, đơn vị được người có thẩm quyền giao nhiệm vụ thẩm định, phải độc lập với bên mời thầu, tổ chuyên gia. Tổ thẩm định gồm:

a) Cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế đối với dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp cần thiết, người có thẩm quyền xem xét, quyết định thành lập tổ thẩm định gồm các cá nhân có năng lực, kinh nghiệm thuộc cơ quan, tổ chức, đơn vị trực thuộc.

2. Trường hợp bên mời thầu được giao phê duyệt hồ sơ mời thầu theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 79 của Luật Đấu thầu và khoản 3 Điều 60 của Nghị định này, bên mời thầu thành lập tổ thẩm định hoặc giao nhiệm vụ cho một đơn vị trực thuộc để tổ chức thẩm định nội dung hồ sơ mời thầu.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân được giao thẩm định theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này không đủ năng lực thì được thuê tư vấn theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này để thẩm định, bảo đảm tư vấn đáp ứng điều kiện của thành viên tổ thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định này.

Chương IX
XỬ LÝ TÌNH HUỐNG VÀ KIỂM TRA, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 63. Xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư

Bên mời quan tâm, bên mời thầu quyết định xử lý tình huống (trường hợp được giao phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, kết quả mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu) hoặc báo cáo người có thẩm quyền quyết định xử lý tình huống theo các trường hợp sau đây:

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 thì xử lý 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.

Căn cứ điều kiện từng dự án, hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu có thể được xem xét sửa đổi, bổ sung trong quá trình xử lý tình huống quy định tại khoản này, bảo đảm phù hợp với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án.

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 xử lý trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc 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 thì 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 trong quá trình đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất có sự thay đổi chính sách, pháp luật, quy hoạch hoặc lý do bất khả kháng dẫn đến thay đổi tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu thì xử lý theo một trong hai cách sau đây:

a) Trường hợp sự thay đổi dẫn đến sai lệch kết quả mời quan tâm, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thì kết thúc thủ tục mời quan tâm hoặc hủy thầu theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật Đấu thầu;

b) Trường hợp sự thay đổi không dẫn đến sai lệch kết quả mời quan tâm, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thông báo cho các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để nộp lại hồ sơ và tiếp tục đánh giá theo hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã được sửa đổi, bổ sung.

5. 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.

6. Trường hợp sau khi đánh giá hồ sơ dự thầu mà có từ hai nhà đầu tư trở lên có điểm tổng hợp cao nhất và ngang nhau thì ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự cao hơn được xem xét, đề nghị trúng thầu. Trường hợp các nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự được đánh giá ngang nhau thì nhà đầu tư có điểm cao hơn về hiệu quả sử dụng đất đối với dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này hoặc nhà đầu tư có điểm cao hơn về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương đối với dự án quy định tại điểm b khoản 1 hoặc khoản 3 Điều 4 của Nghị định này được xem xét, đề nghị trúng thầu.

7. Trường hợp tại thời điểm ký kết hợp đồng, nhà đầu tư trúng thầu không còn 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.

8. 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 50 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 50 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.

9. 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 gian dài, Bộ Tài chính 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, trong đó có việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư không qua mạng.

10. 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 hủy thông tin đã đăng tải để tiến hành đăng tải lại.

11. Trường hợp chi nhánh, xí nghiệp, văn phòng đại diện được tách ra khỏi pháp nhân theo quy định của pháp luật về dân sự thì nhà đầu tư tiếp nhận hoặc nhà đầu tư hình thành từ chi nhánh, xí nghiệp, văn phòng đại diện được kế thừa năng lực trong đấu thầu mà chi nhánh, xí nghiệp, văn phòng đại diện đã thực hiện.

12. Trường hợp nhà đầu tư đang trong quá trình tham dự thầu nhưng bị sáp nhập thì nhà đầu tư sau khi sáp nhập được tiếp tục tham dự thầu và được kế thừa năng lực trong đấu thầu của nhà đầu tư bị sáp nhập.

13. Đối với dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư, nhà đầu tư có thể đề xuất thời điểm đóng thầu và mở thầu sớm hơn quy định trong hồ sơ yêu cầu. Trong trường hợp này, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

14. Trường hợp vì lý do bất khả kháng mà đối tác do nhà đầu tư đã đề xuất tại hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất không thể tham gia trong quá trình thực hiện hợp đồng, nhà đầu tư được thay đổi đối tác khác để thực hiện dự án. Trong trường hợp này, nhà đầu tư thông báo đến bên mời thầu và cam kết đối tác này có năng lực tương đương hoặc cao hơn đối tác do nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và không làm ảnh hưởng các đề xuất khác trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

15. Ngoài các tình huống quy định từ khoản 1 đến khoản 14 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.

Điều 64. Kiểm tra hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Thẩm quyền kiểm tra hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Bộ Tài chính tổ chức kiểm tra hoạt động lựa chọn nhà đầu tư tại các bộ, cơ quan ngang bộ, địa phương theo chức năng, thẩm quyền hoặc theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ;

b) Cơ quan quản lý ngành, lĩnh vực thực hiện kiểm tra hoạt động lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án thuộc phạm vi quản lý;

c) Đối với dự án do bộ, cơ quan ngang bộ là cơ quan quyết định tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thực hiện nhiệm vụ quản lý về hoạt động đấu thầu tổ chức kiểm tra hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

d) Đối với dự án thuộc phạm vi quản lý của địa phương, Sở Tài chính tổ chức kiểm tra hoạt động lựa chọn nhà đầu tư.

2. Nội dung kiểm tra hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Việc ban hành các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện công tác lựa chọn nhà đầu tư;

b) Công bố dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); lập, phê duyệt, công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư);

c) Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm; đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, phê duyệt kết quả mời quan tâm;

d) Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu; đánh giá hồ sơ dự thầu, thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Nội dung hợp đồng đã ký kết và việc tuân thủ các căn cứ pháp lý trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng;

e) Các nội dung cần thiết khác.

3. Trách nhiệm của đoàn kiểm tra, thành viên đoàn kiểm tra, tổ chức, cá nhân, đơn vị được kiểm tra, nguyên tắc tổ chức, hình thức, phương thức, thời gian, kinh phí, quy trình, thủ tục kiểm tra thực hiện theo quy định tương ứng tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 và 130 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Điều 65. Giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Việc giám sát hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 86 của Luật Đấu thầu được thực hiện lồng ghép với hoạt động giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư, cơ quan đăng ký về đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Thẩm quyền giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Trưởng Ban quản lý khu kinh tế chủ trì, tổ chức giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án do mình là người có thẩm quyền hoặc thuộc lĩnh vực quản lý;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, tổ chức giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án do mình là người có thẩm quyền trên địa bàn quản lý. Sở Tài chính chịu trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại địa phương mình;

c) Người có thẩm quyền giao cá nhân hoặc đơn vị trực thuộc có chuyên môn về đấu thầu độc lập với bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định thực hiện việc giám sát hoạt động đấu thầu đối với tất cả các dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt hoặc một số dự án khác trong trường hợp cần thiết.

3. Cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định các trường hợp giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với các dự án sau đây:

a) Dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 45 của Nghị định này;

b) Dự án thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư quy định tại Điều 47 của Nghị định này;

c) Dự án cần giám sát theo yêu cầu của cơ quan cấp trên có thẩm quyền;

d) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này nhưng người có thẩm quyền quyết định thực hiện giám sát (nếu cần thiết).

4. Nội dung giám sát lựa chọn nhà đầu tư:

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); lập, phê duyệt, công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư);

b) Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu; lập, phê duyệt hồ sơ yêu cầu;

c) Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

d) Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng;

e) Giải quyết kiến nghị trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);

g) Việc đáp ứng về tiến độ, chất lượng triển khai dự án của nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký;

h) Các nội dung cần thiết khác để đảm bảo lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện hợp đồng đáp ứng yêu cầu về chất lượng, tiến độ, hiệu quả;

i) Đối với dự án thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều này, ngoài các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h khoản này, nội dung giám sát gồm: tình hình, tiến độ, kết quả của việc áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư; đánh giá kết quả việc áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt; đánh giá quá trình triển khai dự án của nhà đầu tư trúng thầu, bảo đảm tuân thủ các cam kết theo hợp đồng dự án.

5. Trình tự, thủ tục giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Chuẩn bị giám sát: sau khi bảng theo dõi tiến độ các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt hoặc theo yêu cầu của cơ quan cấp trên có thẩm quyền, người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và thông báo bằng văn bản đến bên mời thầu về dự án cần giám sát, nội dung giám sát và thông tin của cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát;

b) Thực hiện giám sát: Cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát cử cá nhân tham gia giám sát trực tiếp dự án theo các nội dung giám sát hoặc yêu cầu bên mời thầu báo cáo bằng văn bản về các nội dung giám sát và cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát theo tiến độ dự án;

c) Báo cáo kết quả giám sát: cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát thường xuyên báo cáo bằng văn bản đến người có thẩm quyền về kết quả giám sát. Trường hợp phát hiện hành vi, nội dung không phù hợp với quy định pháp luật về đấu thầu, pháp luật có liên quan, cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát phải đề xuất người có thẩm quyền về biện pháp xử lý, bảo đảm tiến độ, hiệu quả của dự án.

6. Trách nhiệm của cá nhân hoặc cơ quan, đơn vị thực hiện giám sát hoạt động đấu thầu:

a) Trung thực, khách quan; không gây phiền hà cho bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định trong quá trình giám sát;

b) Yêu cầu bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan phục vụ quá trình giám sát;

c) Tiếp nhận thông tin phản ánh của nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan đến quá trình lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang thực hiện giám sát;

d) Bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật;

đ) Chịu trách nhiệm về kết quả giám sát của mình;

e) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

7. Hết thời hạn hợp đồng, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

Điều 66. Xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Thời gian cấm tham gia hoạt động đấu thầu đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm, bao gồm cả cá nhân thuộc cơ quan có thẩm quyền, bên mời quan tâm, bên mời thầu, tổ chuyên gia, tổ thẩm định:

a) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 03 năm đến 05 năm đối với một trong các hành vi vi phạm các khoản 1, 2, 4 và điểm a khoản 3 Điều 16 của Luật Đấu thầu;

b) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 01 năm đến 03 năm đối với một trong các hành vi vi phạm điểm c khoản 3; khoản 5 Điều 16 của Luật Đấu thầu;

c) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu từ 06 tháng đến 01 năm đối với một trong các hành vi vi phạm các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 6 và khoản 7 Điều 16 của Luật Đấu thầu.

2. Đối với nhà đầu tư liên danh, việc cấm tham gia hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Chỉ cấm tham gia hoạt động đối với thành viên liên danh có hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các điểm c khoản 3, khoản 4, các điểm b, c, d, đ khoản 5, các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 6, khoản 7 Điều 16 của Luật Đấu thầu;

b) Cấm tham gia với tất cả thành viên liên danh khi một hoặc một số thành viên có hành vi vi phạm không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Thời hiệu áp dụng biện pháp cấm tham gia hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này là 10 năm tính từ ngày xảy ra hành vi vi phạm.

4. Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu trong phạm vi quản lý của bộ, ngành, địa phương trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được một trong các tài liệu sau:

a) Văn bản đề nghị của bên mời thầu kèm theo các tài liệu chứng minh hành vi vi phạm;

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

c) Kết quả giải quyết kiến nghị của Hội đồng giải quyết kiến nghị;

d) Các văn bản khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong đó xác định hành vi vi phạm.

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

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

7. Quyết định cấm tham gia hoạt động đấu thầu bao gồm các nội dung:

a) Tên tổ chức, cá nhân vi phạm;

b) Nội dung vi phạm, căn cứ pháp lý để xử lý vi phạm và thời gian cấm tương ứng với từng hành vi vi phạm; tổng thời gian cấm (trường hợp vi phạm từ 02 hành vi trở lên); phạm vi cấm;

c) Hiệu lực thi hành quyết định.

Chương X
GIẢI QUYẾT KIẾN NGHỊ TRONG ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 67. Điều kiện xem xét, giải quyết kiến nghị

1. Đối với kiến nghị về các vấn đề trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư, để được xem xét, giải quyết thì đơn kiến nghị phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đối với kiến nghị về nội dung hồ sơ mời thầu, đơn kiến nghị là đơn của các cơ quan, tổ chức quan tâm đến dự án; đối với các nội dung khác về quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, đơn kiến nghị phải là của nhà đầu tư tham dự thầu;

b) Đơn kiến nghị phải có chữ ký, đóng dấu (nếu có) được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức gửi đơn hoặc được ký số thông qua tài khoản, gửi lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng;

c) Nhà đầu tư phải gửi đơn kiến nghị đến bên mời thầu, người có thẩm quyền trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 68 của Nghị định này.

2. Đối với kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư, để được xem xét, giải quyết kiến nghị, nhà đầu tư phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Đơn kiến nghị phải là của nhà đầu tư tham dự thầu;

b) Đơn kiến nghị phải có chữ ký, đóng dấu (nếu có) của người đại diện hợp pháp của nhà đầu tư tham dự thầu hoặc được ký số thông qua tài khoản, gửi lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng;

c) Nội dung kiến nghị chưa được nhà đầu tư khởi kiện, khiếu nại, tố cáo;

d) Nội dung kiến nghị liên quan đến kết quả đánh giá hồ sơ dự thầu;

đ) Chi phí giải quyết kiến nghị được nhà đầu tư có kiến nghị nộp cho bộ phận thường trực giúp việc cho Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị (sau đây gọi là bộ phận thường trực). Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư, bộ phận thường trực có trách nhiệm gửi thông báo cho nhà đầu tư về mức chi phí giải quyết kiến nghị, cách thức nộp chi phí giải quyết kiến nghị. Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp chi phí giải quyết kiến nghị trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bộ phận thường trực. Trường hợp nhà đầu tư không nộp chi phí giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư được coi là không đáp ứng điều kiện để xem xét, giải quyết kiến nghị;

e) Nhà đầu tư phải gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền, bộ phận thường trực trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 68 của Nghị định này.

3. Trường hợp kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức không đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người có trách nhiệm giải quyết kiến nghị thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức về việc không xem xét, giải quyết kiến nghị.

Điều 68. Quy trình giải quyết kiến nghị

1. Việc giải quyết kiến nghị về các vấn đề trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy trình sau đây:

a) Nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức gửi đơn kiến nghị về hồ sơ mời thầu đến bên mời thầu trước thời điểm đóng thầu. Nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị các nội dung khác về quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư đến bên mời thầu trước khi có thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

b) Bên mời thầu phải có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức;

c) Trường hợp nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức không đồng ý với kết quả giải quyết kiến nghị hoặc quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này bên mời thầu không có văn bản giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn trả lời hoặc ngày nhận được đơn giải quyết kiến nghị của bên mời thầu;

d) Người có thẩm quyền có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức.

2. Việc giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy trình sau đây:

a) Nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị đến bên mời thầu trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết quả lựa chọn nhà đầu tư được đăng tải lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Bên mời thầu có văn bản giải quyết kiến nghị gửi đến nhà đầu tư trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn kiến nghị của nhà đầu tư;

c) Trường hợp nhà đầu tư không đồng ý với kết quả giải quyết kiến nghị hoặc quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này bên mời thầu không có văn bản giải quyết kiến nghị thì nhà đầu tư có quyền gửi văn bản kiến nghị đến bộ phận thường trực của Hội đồng giải quyết kiến nghị theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Nghị định này trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn giải quyết kiến nghị hoặc ngày nhận được đơn giải quyết kiến nghị của nhà đầu tư;

d) Hội đồng giải quyết kiến nghị xem xét đơn của nhà đầu tư trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng giải quyết kiến nghị được thành lập, báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định;

đ) Người có thẩm quyền có văn bản giải quyết kiến nghị về kết quả lựa chọn nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của Hội đồng giải quyết kiến nghị;

e) Trường hợp cần thiết, Hội đồng giải quyết kiến nghị báo cáo người có thẩm quyền xem xét tạm dừng việc ký kết, thực hiện hợp đồng. Trường hợp chấp thuận đề xuất của Hội đồng giải quyết kiến nghị, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của Hội đồng, người có thẩm quyền có văn bản thông báo cho bên mời thầu tạm dừng việc ký kết, thực hiện hợp đồng, trong đó xác định rõ thời gian tạm dừng.

3. Văn bản giải quyết kiến nghị được gửi đến nhà đầu tư, cơ quan, tổ chức có đơn kiến nghị trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày bên mời thầu, người có thẩm quyền có văn bản giải quyết kiến nghị. Văn bản giải quyết kiến nghị phải có kết luận về nội dung mà nhà đầu tư kiến nghị, trong đó:

a) Trường hợp kiến nghị được kết luận là đúng thì trong văn bản giải quyết kiến nghị phải nêu rõ biện pháp, cách thức và thời gian để khắc phục hậu quả (nếu có);

b) Trường hợp kiến nghị của nhà đầu tư được kết luận là không đúng thì văn bản trả lời phải giải thích rõ lý do.

4. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết kiến nghị của bên mời thầu, người có thẩm quyền, Hội đồng giải quyết kiến nghị, nhà đầu tư có quyền khởi kiện ra Tòa án.

5. Nhà đầu tư được quyền rút đơn kiến nghị trong quá trình giải quyết kiến nghị. Văn bản đề nghị rút đơn kiến nghị phải được đại diện hợp pháp của nhà đầu tư hoặc người ký đơn dự thầu ký tên, đóng dấu (nếu có).

Điều 69. Thành phần, trách nhiệm và hoạt động của Hội đồng giải quyết kiến nghị

1. Hội đồng giải quyết kiến nghị và bộ phận thường trực được quy định như sau:

a) Hội đồng giải quyết kiến nghị do Bộ trưởng Bộ Tài chính thành lập có trách nhiệm giải quyết kiến nghị trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ yêu cầu;

b) Hội đồng giải quyết kiến nghị do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Trưởng ban quản lý khu kinh tế thành lập để giải quyết kiến nghị đối với dự án do bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế làm cơ quan có thẩm quyền. Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý về hoạt động đấu thầu của bộ, cơ quan ngang bộ, Ban quản lý khu kinh tế là bộ phận thường trực của Hội đồng;

c) Hội đồng giải quyết kiến nghị do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để giải quyết kiến nghị đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm cơ quan có thẩm quyền; Sở Tài chính là bộ phận thường trực của Hội đồng.

Bộ phận thường trực thực hiện các nhiệm vụ về hành chính do Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định; tiếp nhận và quản lý chi phí do nhà đầu tư có kiến nghị nộp.

2. Thành phần Hội đồng giải quyết kiến nghị

a) Hội đồng giải quyết kiến nghị gồm Chủ tịch, Phó Chủ tịch (nếu cần thiết), bộ phận thường trực, đại diện của cơ quan có liên quan và đại diện của hiệp hội nghề nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học (nếu có);

b) Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là đại diện của Bộ Tài chính. Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này là đại diện của cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý về hoạt động đấu thầu thuộc các cơ quan này. Chủ tịch Hội đồng giải quyết kiến nghị quy định tại điểm c khoản 1 Điều này là đại diện của Sở Tài chính;

c) Thành viên Hội đồng giải quyết kiến nghị không được là người có quan hệ gia đình theo quy định của Luật Doanh nghiệp với người ký đơn kiến nghị, cá nhân thuộc tổ chuyên gia, tổ thẩm định và người ký quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

3. Hoạt động của Hội đồng giải quyết kiến nghị được quy định như sau:

a) Hội đồng giải quyết kiến nghị được thành lập trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày bộ phận thường trực nhận được đơn kiến nghị do nhà đầu tư nộp theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 67 của Nghị định này;

b) Hội đồng giải quyết kiến nghị hoạt động theo từng vụ việc, làm việc theo nguyên tắc tập thể theo chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng và quyết định theo đa số. Thành viên được quyền bảo lưu ý kiến và chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến của mình;

c) Hội đồng giải quyết kiến nghị có quyền yêu cầu nhà đầu tư, bên mời thầu và các cá nhân, cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan cung cấp thông tin của dự án và các thông tin liên quan khác để thực hiện nhiệm vụ;

d) Hội đồng giải quyết kiến nghị tự giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ.

Chương XI
LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ QUA MẠNG

Điều 70. Lộ trình áp dụng lựa chọn nhà đầu tư qua mạng

1. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2027: Thực hiện thủ tục nộp hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư đề xuất); thực hiện thủ tục mời quan tâm qua mạng theo quy định tại Điều 71 của Nghị định này trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (sau đây gọi tắt là Hệ thống).

2. Từ ngày 01 tháng 4 năm 2027: Thực hiện lựa chọn nhà đầu tư qua mạng đối với dự án đầu tư kinh doanh 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 theo quy định tại Điều 72 của Nghị định này trên Hệ thống.

3. Đối với dự án đầu tư kinh doanh chưa áp dụng lựa chọn nhà đầu tư qua mạng theo lộ trình quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì phải thực hiện công khai thông tin về lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Luật Đấu thầu.

Điều 71. Quy trình nộp hồ sơ đề xuất dự án, mời quan tâm qua mạng

1. Nộp hồ sơ đề xuất dự án qua mạng đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

a) Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất dự án trên Hệ thống. Hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại điểm a khoản 3 Điều 11 của Nghị định này;

b) Người có thẩm quyền tổ chức xem xét hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư, phê duyệt thông tin dự án theo quy định tại điểm d và điểm đ khoản 3 Điều 11 của Nghị định này;

c) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày thông tin dự án đầu tư kinh doanh được phê duyệt, người có thẩm quyền tổ chức trả kết quả và đăng tải thông tin dự án đầu tư kinh doanh trên Hệ thống.

2. Thông báo mời quan tâm, phát hành hồ sơ mời quan tâm qua mạng:

a) Thông báo mời quan tâm qua mạng (sau đây gọi tắt là E-TBMQT) được đăng tải trên Hệ thống theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Đấu thầu;

b) Hồ sơ mời quan tâm qua mạng (sau đây gọi tắt là E-HSMQT) được phát hành đồng thời với E-TBMQT trên Hệ thống. Bên mời quan tâm đăng tải miễn phí và đầy đủ tệp tin (file) E-HSMQT trên Hệ thống;

c) Việc sửa đổi, hủy E-TBMQT chỉ được thực hiện trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án qua mạng (sau đây gọi tắt là E-HSĐKTHDA), trừ trường hợp không có nhà đầu tư nộp E-HSĐKTHDA.

3. Sửa đổi, làm rõ E-HSMQT; gia hạn thời gian nộp E-HSĐKTHDA:

a) Trường hợp sửa đổi E-HSMQT sau khi phát hành, bên mời quan tâm phải đăng tải trên Hệ thống quyết định sửa đổi kèm theo những nội dung sửa đổi E-HSMQT, E-HSMQT đã được sửa đổi.

b) Làm rõ E-HSMQT:

Trường hợp cần làm rõ E-HSMQT, nhà đầu tư gửi đề nghị làm rõ đến bên mời quan tâm trên Hệ thống tối thiểu 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA để xem xét, xử lý.

Văn bản làm rõ E-HSMQT được đăng tải trên Hệ thống tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày hết hạn nộp E-HSĐKTHDA. Nội dung làm rõ E-HSMQT không được trái với nội dung của E-HSMQT đã được đăng tải trên Hệ thống.

Trường hợp sau khi làm rõ E-HSMQT dẫn đến phải sửa đổi E-HSMQT thì việc sửa đổi thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

c) Trường hợp gia hạn thời gian nộp E-HSĐKTHDA trên Hệ thống, bên mời quan tâm đăng tải thông báo gia hạn kèm theo quyết định phê duyệt gia hạn trên Hệ thống. Thông báo gia hạn gồm lý do gia hạn, thời điểm đóng thầu mới.

4. Nộp, sửa đổi, thay thế, rút E-HSĐKTHDA:

a) Nộp E-HSĐKTHDA:

Nhà đầu tư có trách nhiệm tạo lập và gửi đính kèm E-HSĐKTHDA trên Hệ thống.

Nhà đầu tư chỉ nộp một bộ E-HSĐKTHDA đối với một E-TBMQT khi tham gia đấu thầu qua mạng. Trường hợp liên danh, thành viên đứng đầu liên danh (theo thỏa thuận trong liên danh) nộp E-HSĐKTHDA sau khi được sự chấp thuận của tất cả các thành viên trong liên danh.

Các thông tin được ghi nhận trên Hệ thống để làm căn cứ giải quyết kiến nghị, tranh chấp (nếu có) gồm: thông tin về bên gửi, bên nhận, thời điểm gửi, trạng thái gửi, số tệp tin (file) đính kèm trên Hệ thống khi nhà đầu tư nộp E-HSĐKTHDA của nhà đầu tư.

b) Làm rõ E-HSĐKTHDA:

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ E-HSĐKTHDA theo yêu cầu của bên mời quan tâm hoặc tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ, năng lực khi nhà đầu tư phát hiện E-HSĐKTHDA thiếu thông tin, tài liệu về tư cách hợp lệ, năng lực đã có của mình nhưng chưa nộp cùng hồ sơ. Việc làm rõ E-HSĐKTHDA được thực hiện trên Hệ thống.

c) Sửa đổi, thay thế, rút E-HSĐKTHDA:

Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút E-HSĐKTHDA. Nhà đầu tư không được rút hồ sơ đã nộp sau thời điểm hết hạn nộp E-HSĐKTHDA.

5. Mở thầu:

E-HSĐKTHDA được mở để đánh giá. Biên bản mở E-HSĐKTHDA được đăng tải công khai trên Hệ thống trong thời hạn 02 giờ sau thời điểm đóng thầu.

6. Đánh giá E-HSĐKTHDA:

Sau khi mở thầu, bên mời quan tâm truy cập vào Hệ thống và tiến hành đánh giá E-HSĐKTHDA của các nhà đầu tư đã nộp.

7. Sau khi có kết quả đánh giá E-HSĐKTHDA, kết quả mời quan tâm được phê duyệt gồm danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu E-HSMQT được đăng tải trên Hệ thống.

Điều 72. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng

1. Mời thầu, phát hành Hồ sơ mời thầu qua mạng:

a) Thông báo mời thầu qua mạng (sau đây gọi là E-TBMT) được đăng tải trên Hệ thống theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật Đấu thầu.

b) Hồ sơ mời thầu qua mạng (sau đây gọi là E-HSMT) được phát hành trên Hệ thống cùng E-TBMT. Bên mời thầu đăng tải miễn phí và đầy đủ tệp tin (file) E-HSMT trên Hệ thống.

c) Việc sửa đổi, hủy E-TBMT chỉ được thực hiện trước thời điểm đóng thầu, trừ trường hợp không có nhà đầu tư nào nộp E-HSDT.

2. Sửa đổi, làm rõ E-HSMT:

a) Trường hợp sửa đổi E-HSMT sau khi phát hành, bên mời thầu phải đăng tải trên Hệ thống quyết định sửa đổi kèm theo những nội dung sửa đổi E-HSMT, E-HSMT đã được sửa đổi.

b) Làm rõ E-HSMT:

Trường hợp cần làm rõ E-HSMT, nhà đầu tư gửi đề nghị làm rõ đến bên mời thầu trên Hệ thống theo thời hạn quy định trong E-HSMT để xem xét, xử lý.

Văn bản làm rõ được đăng tải trên Hệ thống tối thiểu 02 ngày làm việc trước ngày có thời điểm đóng thầu. Nội dung làm rõ E-HSMT không được trái với nội dung của E-HSMT đã được đăng tải trên Hệ thống.

Trường hợp việc tiếp nhận nội dung yêu cầu làm rõ E-HSMT dẫn đến phải sửa đổi hồ sơ này thì việc sửa đổi thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

c) Trường hợp gia hạn thời gian nộp E-HSDT trên Hệ thống, bên mời thầu đăng tải thông báo gia hạn trên Hệ thống. Thông báo gia hạn gồm lý do gia hạn, thời điểm đóng thầu mới.

3. Nộp, sửa đổi, thay thế, rút E-HSDT:

a) Nộp E-HSDT:

Nhà đầu tư có trách nhiệm tạo lập và gửi đính kèm E-HSDT trên Hệ thống, thực hiện bảo lãnh dự thầu điện tử (nếu có) trên Hệ thống.

Nhà đầu tư chỉ nộp một bộ E-HSDT đối với một E-TBMT khi tham gia đấu thầu qua mạng. Trường hợp liên danh, thành viên đứng đầu liên danh (theo thỏa thuận trong liên danh) nộp E-HSDT sau khi được sự chấp thuận của tất cả các thành viên trong liên danh.

Các thông tin được ghi nhận trên Hệ thống để làm căn cứ giải quyết kiến nghị, tranh chấp (nếu có) gồm: thông tin về bên gửi, bên nhận, thời điểm gửi, trạng thái gửi, số tệp tin (file) đính kèm lên Hệ thống khi nhà đầu tư nộp E-HSDT của nhà đầu tư.

b) Làm rõ E-HSDT:

Nhà đầu tư có trách nhiệm làm rõ E-HSDT theo yêu cầu của bên mời thầu hoặc tự làm rõ, bổ sung tài liệu chứng minh tư cách pháp lý, năng lực khi nhà đầu tư phát hiện E-HSDT thiếu thông tin, tài liệu về tư cách hợp lệ, năng lực đã có của mình nhưng chưa nộp cùng hồ sơ. Việc làm rõ E-HSDT được thực hiện trên Hệ thống.

c) Sửa đổi, thay thế, rút E-HSDT:

Sau khi nộp, nhà đầu tư có thể sửa đổi, thay thế hoặc rút E-HSDT. Nhà đầu tư không được rút hồ sơ đã nộp sau thời điểm đóng thầu.

4. Mở thầu:

Bên mời thầu mở và giải mã E-HSDT để đánh giá. Biên bản mở E-HSDT được đăng tải công khai trên Hệ thống trong thời hạn 02 giờ sau thời điểm đóng thầu.

5. Đánh giá E-HSDT:

Sau khi mở thầu, bên mời thầu truy cập vào Hệ thống và tiến hành đánh giá E-HSDT của các nhà đầu tư đã nộp.

6. Sau khi đánh giá E-HSDT, kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt và đăng tải công khai trên Hệ thống trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều 8 của Luật Đấu thầu.

7. Đối với lựa chọn nhà đầu tư qua mạng, trường hợp nhà đầu tư kiến nghị về lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo lộ trình quy định tại Điều 70 của Nghị định này. Trong thời gian chưa áp dụng lựa chọn nhà đầu tư qua mạng, nhà đầu tư gửi đơn kiến nghị đến bộ phận hành chính của người có trách nhiệm giải quyết kiến nghị.

Điều 73. Cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà đầu tư

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 84 của Luật Đấu thầu gồm:

a) Thông tin về tình trạng pháp lý của nhà đầu tư;

b) Thông tin về năng lực của nhà đầu tư gồm: báo cáo tài chính hoặc tài liệu về năng lực tài chính (nếu có);

c) Lịch sử bị ngừng hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư của nhà đầu tư tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (nếu có);

d) Thông tin xử lý vi phạm pháp luật về đấu thầu của nhà đầu tư;

đ) Thông tin về kết quả thực hiện hợp đồng của nhà đầu tư gồm: Tiến độ thực hiện hợp đồng; vi phạm hợp đồng, chấm dứt hợp đồng và lý do;

e) Các thông tin khác về nhà đầu tư.

2. Nhà đầu tư có trách nhiệm đăng ký trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Luật Đấu thầu trước khi kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt và đăng tải, thường xuyên cập nhật, chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này. Trình tự đăng ký, cập nhật thông tin của nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia thực hiện theo quy định tương ứng tại Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

3. Thông tin quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này được Sở Tài chính hoặc cơ quan quản lý về hoạt động đấu thầu tại bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác đăng tải, cập nhật nội dung trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

4. Thông tin quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này được bên mời thầu đăng tải, cập nhật nội dung trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

5. Cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà đầu tư tại khoản 1 Điều này được đăng tải rộng rãi trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia được nhà đầu tư khai thác, sử dụng trong quá trình nộp hồ sơ đề xuất dự án, chuẩn bị hồ sơ trong quá trình tham dự quan tâm, tham dự thầu, là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Chương XII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 74. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao

1. Bổ sung điểm h vào sau điểm g khoản 3 như sau:

"h) Trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán chưa được đầu tư xây dựng hạ tầng nhưng phải sử dụng giá đất trong bảng giá đất đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng hoặc phải sử dụng giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng để xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán quy định tại điểm d và điểm e khoản này, thì được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng khi xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán theo quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều này."

2. Bổ sung các khoản 5, 6 và 7 sau khoản 4 như sau:

"5. Chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều này được xác định căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do cơ quan có thẩm quyền công bố. Trường hợp suất vốn đầu tư đã được công bố nhưng chưa phù hợp hoặc chưa được công bố thì xác định theo quy định pháp luật về xây dựng.

6. Khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự quy định tại điểm h khoản 3 Điều này là khu vực, vị trí có cùng mục đích sử dụng đất với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán; đồng thời có một hoặc các điều kiện sau đây so với quỹ đất dự kiến thanh toán:

a) Tương đồng về chỉ tiêu đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất khác so với mật độ, chỉ tiêu theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán;

b) Tương đồng về mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội so với quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán;

c) Có khoảng cách gần nhất trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã so với quỹ đất dự kiến thanh toán. Trường hợp trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã không có khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự thì xác định trong phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh.

7. Trường hợp trong phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh không có khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 6 Điều này thì sử dụng giá đất cao nhất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có cùng mục đích sử dụng đất với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán để xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán."

Điều 75. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 21 tháng 8 năm 2026, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Điều 74 của Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

3. 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 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;

b) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 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 đầu tư có sử dụng đất, trừ quy định tại Điều 69 của Nghị định;

c) Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

4. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành bổ sung, bãi bỏ quy định về dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và yêu cầu quản lý ngành, lĩnh vực tương ứng với điều kiện, tiêu chí quy định tại các Điều 4, 49, 50, 51, 52 và 53 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực bổ sung dự án phải tổ chức đấu thầu quy định tại điểm i khoản 2 Điều 4 của Nghị định này 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, hồ sơ đề xuất 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;

b) Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực bãi bỏ quy định về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đó;

c) Văn bản quy phạm pháp luật về việc bổ sung, bãi bỏ quy định về dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được bộ quản lý ngành gửi về Bộ Tài chính trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản được ban hành để đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

5. Trong khoảng thời gian từ ngày Nghị định này được ký ban hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, bên mời thầu được xem xét, lựa chọn áp dụng quy định tại Điều 52 Nghị định này hoặc tiếp tục áp dụng quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 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 đầu tư có sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư) để tổ chức lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và trình người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

Điều 76. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến nay dự án được xác định thuộc diện không phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp

luật về đầu tư mà chưa tổ chức mời quan tâm, tổ chức đấu thầu thì căn cứ điều kiện cụ thể từng dự án, người có thẩm quyền xem xét, quyết định theo một trong hai trường hợp sau:

a) Trường hợp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án vẫn còn phù hợp với quy hoạch, điều kiện triển khai dự án, tổ chức mời quan tâm, tổ chức đấu thầu căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án;

b) Trường hợp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án không còn phù hợp với quy hoạch, điều kiện triển khai dự án, tổ chức phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại Nghị định này để mời quan tâm, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Đối với dự án đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đã mở thầu trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phát hành.

3. Đối với dự án đang lập hồ sơ mời quan tâm; lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc đã phê duyệt nhưng chưa phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, bên mời quan tâm, bên mời thầu tổ chức lập hoặc sửa đổi hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15) và Nghị định này.

4. Đối với dự án đã phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa mở thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét tiếp tục mở thầu, đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo hồ sơ đã phát hành hoặc gia hạn thời điểm đóng thầu để sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15) và Nghị định này.

5. Đối với dự án đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng thì cơ quan có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phát hành theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15) và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

6. Hợp đồng dự án được ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng; trường hợp cần sửa đổi, bổ sung nội dung của hợp đồng dự án mà pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng không có quy định hoặc cần sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án để bảo đảm hiệu quả dự án thì các bên được thỏa thuận sửa đổi, bổ sung theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15), Nghị định này và pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm sửa đổi, bổ sung hợp đồng.

Điều 77. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Ban hành các mẫu hồ sơ, tài liệu trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư;

b) Xây dựng, hoàn thiện các tính năng của Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, bảo đảm phù hợp với lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

2. Bộ trưởng các bộ quản lý ngành:

a) Hướng dẫn việc áp dụng các tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương quy định tại Điều 53 của Nghị định này và phương pháp xác định tiêu chuẩn đó, phù hợp với điều kiện đặc thù của ngành, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý trong trường hợp cần thiết;

b) Ngoài trách nhiệm quy định tại điểm a khoản này, Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành hướng dẫn thực hiện điểm m khoản 1 Điều 51 của Nghị định này trong trường hợp cần thiết;

c) Cơ cấu tỷ trọng điểm quy định tại khoản 4 Điều 49, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật quy định tại điểm m khoản 1 Điều 51, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương quy định tại khoản 2 Điều 53 của Nghị định này đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực tiếp tục được áp dụng theo quy định pháp luật về điện lực các văn bản hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Công Thương đến khi có văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.

3. Định kỳ hằng năm, các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các cơ quan, tổ chức khác thuộc đối tượng áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 báo cáo tình hình thực hiện công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, gửi về Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện quy trình, thủ tục trong lựa chọn nhà đầu tư liên quan đến nội bộ giữa các cơ quan, đơn vị trên môi trường điện tử.

5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, 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;
- 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 Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ, Cục, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b). 14

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Phạm Gia Túc

Phụ lục I

QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

(Kèm theo Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 7 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ)

I. QUY TRÌNH ĐẤU THẦU RỘNG RÃI THEO PHƯƠNG THỨC MỘT GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ, MỘT GIAI ĐOẠN HAI TÚI HỒ SƠ

1. Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

Bảng số 01

Tổng quát	Chi tiết	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Điều kiện, điều khoản
	- Phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (QĐCTCTĐT) - Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị làm bên mời quan tâm[1]	- Hội đồng nhân dân (HĐND) cấp tỉnh - Cơ quan nhà nước có thẩm quyền - Người có thẩm quyền (NCTQ)	- Pháp luật đất đai - Pháp luật đầu tư - Điều 37 [1][1]
1. Công bố dự án đầu tư kinh doanh	Đăng tải QĐCTCTĐT	Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải	**Điều 10**
Mời quan tâm [2] **Tổ chức mời quan tâm**	Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm (HSMQT) Đăng tải TBMQT, phát hành, sửa đổi, làm rõ HSMQT, gia hạn thời gian nộp Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (HSĐKTHDA)	- Bên mời quan tâm (BMQT) giao tổ chuyên gia (TCG) lập đồng thời hoặc sau khi QĐCTĐT - NCTQ hoặc giao cho BMQT phê duyệt HSMQT	**Điều 39** **Điều 40**

[1] (1), (2): Đối với dự án áp dụng thủ tục mời quan tâm quy định tại các điểm e, g và h khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 3 Điều 4 của Nghị định này.

Đánh giá HSĐKTHDA	Chuẩn bị, nộp HSĐKTHDA	Nhà đầu tư (NĐT)	**Điều 41**
	Mở, đánh giá HSĐKTHDA	BMQT, TCG	**Điều 42**
	Trình, phê duyệt, công khai kết quả mời quan tâm (MQT)	- BMQT trình - NCTQ xem xét, phê duyệt hoặc giao BMQT phê duyệt - BMQT đăng tải	**Điều 43**
2. Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Lập, phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện hoạt động lựa chọn NĐT	- NCTQ giao cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn lập - NCTQ quyền phê duyệt	**Điều 12**
	Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu (HSMT)	- Bên mời thầu (BMT) giao tổ chuyên gia lập - Tổ thẩm định thẩm định - NCTQ phê duyệt hoặc giao cho BMT phê duyệt	**Điều 14** **Điều 15**
3. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Mời thầu, phát hành, sửa đổi, làm rõ HSMT; gia hạn thời gian nộp hồ sơ dự thầu (HSDT)	BMT	**Điều 17**
	Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút HSDT	NĐT	**Điều 18**

4. Đánh giá HSDT	**Phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ** Mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (HSDT)	**Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ** Mở, đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật ↓ Phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật ↓ Mở, đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính	-BMT mở - Tổ chuyên gia đánh giá - Tổ chuyên gia trình - BMT phê duyệt - BMT mở - Tổ chuyên gia đánh giá	**Điều 19, Điều 22/ Điều 23 (đối với Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ)** **Điều 24, Điều 25** **Điều 26, Điều 27**
5. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai KQLCNĐT	Trình, thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư (KQLCNĐT) ↓ Công khai KQLCNĐT		- BMT trình - Tổ thẩm định thẩm định - NCTQ phê duyệt BMT	**Điều 28** **Điều 29**
6. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	Đàm phán, hoàn thiện, ký kết, đăng tải thông tin hợp đồng dự án (HĐDA)		- BMT, NĐT đàm phán - CQCTQ/BMT, NĐT ký HĐ - BMT đăng tải một số thông tin	**Điều 30** **Điều 31**

2. Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

Bảng số 02

Tổng quát	Chi tiết	Cơ quan, đơn vị thực hiện	Điều kiện, điều khoản
	Phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu	HĐND cấp tỉnh	Pháp luật đất đai
	NCTQ giao cơ quan, đơn vị làm BMQT [3]	NCTQ	Điều 37 [4][2]
1. Công bố dự án đầu tư kinh doanh	**CQCTQ lập đề xuất dự án** / **NĐT lập đề xuất dự án**		**Điều 11**
	Lập đề xuất dự án	Cơ quan, đơn vị được giao; NĐT	
	Nộp hồ sơ đề xuất dự án	- NĐT nộp cho Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh, Sở TC báo cáo Chủ tịch UBND cấp tỉnh giao cơ quan chuyên môn tổng hợp, xem xét HSĐXDA	**Điều 11**
	Xem xét HSĐXDA		**Điểm b khoản 3 Điều 11**
	Trình phê duyệt thông tin dự án	- NĐT nộp cho bộ phận một cửa (dự án do bộ, cơ quan khác là CQCTQ) - Cơ quan chuyên môn được giao - Cơ quan, đơn vị được giao trình - NCTQ phê duyệt	**Điểm b khoản 3 Điều 11**
	Đăng tải thông tin dự án		

[2] (3), (4): Đối với dự án áp dụng thủ tục mời quan tâm quy định tại các điểm e, g, h và i khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 3 Điều 4 của Nghị định này

Mời quan tâm [4] **Tổ chức mời quan tâm** **Đánh giá HSĐKTHDA**	Lập, phê duyệt hồ sơ mời quan tâm (HSMQT) ↓ Đăng tải TBMQT, phát hành, sửa đổi, làm rõ HSMQT, gia hạn thời gian nộp HSĐKTHDA ↓ Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án (HSĐKTHDA) ↓ Mở, đánh giá HSĐKTHDA ↓ Trình, phê duyệt, công khai kết quả MQT	NCTQ phê duyệt hoặc giao BMQT phê duyệt - BMQT, Tổ chuyên gia lập - CQCTQ phê duyệt BMQT NĐT BMQT - BMQT trình - Người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt hoặc giao BMQT phê duyệt - BMQT đăng tải	Dự án cần áp dụng thủ tục mời quan tâm theo quy định tại các điểm e, g, h và i khoản 2 Điều 4 Nghị định này. **Điều 38; Điều 39** **Điều 40** **Điều 41** **Điều 42** **Điều 43**
2. Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Lập, phê duyệt, đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện hoạt động lựa chọn NĐT ↓ Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu (HSMT)	- NCTQ giao cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn lập - NCTQ quyền phê duyệt - Bên mời thầu (BMT) giao tổ chuyên gia lập - Tổ thẩm định thẩm định - NCTQ phê duyệt hoặc giao cho BMT phê duyệt	**Điều 12** **Điều 14, 15**

3. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Phát hành HSMT	BMT	**Điều 17**
	Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút HSDT	NĐT	**Điều 18**
4. Đánh giá HSDT	**Phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ**: Mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (HSDT)	- BMT mở - Tổ chuyên gia đánh giá	**Điều 19, Điều 22/Điều 23 (đối với Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ)**
	Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ: Mở, đánh giá hồ sơ đề xuất về kỹ thuật		
	Trình, phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật	- Tổ chuyên gia trình - BMT phê duyệt	**Điều 24, Điều 25**
	Mở, đánh giá hồ sơ đề xuất về tài chính	- BMT mở - Tổ chuyên gia đánh giá	**Điều 26, Điều 27**

5. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai KQLCNĐT	Trình, thẩm định, phê duyệt KQLCNĐT ↓ Công khai KQLCNĐT	- BMT trình - Tổ thẩm định thẩm định - Người có thẩm quyền phê duyệt BMT	**Điều 28** **Điều 29**
6. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	Đàm phán, hoàn thiện, ký kết, đăng tải thông tin HĐDA	- BMT, NĐT đàm phán - CQCTQ/BMT, NĐT ký HĐ - BMT đăng tải một số thông tin	**Điều 30**

II. QUY TRÌNH ĐẤU THẦU RỘNG RÃI THEO PHƯƠNG THỨC HAI GIAI ĐOẠN MỘT TÚI HỒ SƠ

Tổng quát	Chi tiết		Cơ quan, đơn vị thực hiện	Điều kiện, điều khoản
1. Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất	**Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư (Thực hiện theo Bảng số 01)**	**Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư (Thực hiện theo Bảng số 02)**		
Mời quan tâm	**Thực hiện theo Bảng số 01**			
2. Chuẩn bị đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư giai đoạn 1	Lập, phê duyệt, đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện hoạt động lựa chọn NĐT		- NCTQ giao cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn lập - NCTQ quyền phê duyệt	**Điều 32**
	Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu (HSMT)		- Bên mời thầu (BMT) giao tổ chuyên gia lập - Tổ thẩm định thẩm định - Người có thẩm quyền phê duyệt hoặc giao BMT phê duyệt	**Điều 32**
3. Tổ chức đấu thầu giai đoạn 1	Phát hành, sửa đổi, làm rõ HSMT		BMT	**Điều 33**
	Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút HSDT giai đoạn 1		NĐT, BMT	**Điều 33**
	Mở thầu, trao đổi về HSDT giai đoạn 1		BMT, NĐT	**Điều 33**

4. Chuẩn bị, tổ chức đấu thầu giai đoạn 2	Lập, thẩm định, phê duyệt HSMT giai đoạn 2		**Điều 34**
	Mời NĐT đã nộp HSDT giai đoạn 1 đến nhận HSMT giai đoạn 2, sửa đổi, làm rõ HSMT		**Điều 34**
	Chuẩn bị, nộp, tiếp nhận, quản lý, sửa đổi, thay thế, rút HSDT		**Điều 34**
	Đánh giá, làm rõ HSDT		**Điều 35**
5. Trình, thẩm định, phê duyệt và công khai KQLCNĐT	Trình, thẩm định, phê duyệt KQLCNĐT	- BMT trình - Tổ thẩm định thẩm định - Người có thẩm quyền phê duyệt	**Điều 36**
	Công khai kết quả LCNĐT	BMT	**Điều 36**
6. Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	Đàm phán, hoàn thiện, ký kết, đăng tải thông tin hợp đồng DA	- BMT, NĐT đàm phán - CQCTQ/BMT, NĐT ký HĐ - BMT đăng tải một số thông tin	**Điều 36**

Phụ lục II

BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

(Kèm theo Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 7 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ)

1. Dự án: _____ *[Ghi tên dự án]*

2. Bên mời thầu: _____ *[Ghi tên bên mời thầu]*

3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư _____ *[Ghi tên hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư]*

4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: _____ *[Ghi thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư]*

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu						
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (nếu có)						
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu						
4	Đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất						
5	Nội dung tài chính khác (nếu có)						
6	Phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật (nếu có)						
7	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư						
8	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư						
9	Các hoạt động khác (nếu có)						

Ghi chú:

- Cột [1]: Nội dung các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được liệt kê chi tiết tại cột này.

- Cột [2], [3]: Thời gian dự kiến cho các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được liệt kê tại các cột này.

- Cột [4], [5], [6], [7]: Bên mời thầu cập nhật thời gian thực hiện thực tế và so sánh thời gian chênh lệch khi trình người có thẩm quyền phê duyệt các nội dung đấu thầu để theo dõi tiến độ, cập nhật tiến độ, nguyên nhân chậm tiến độ (nếu có) trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Phụ lục III

HƯỚNG DẪN LẬP HỢP ĐỒNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

(Kèm theo Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 7 tháng 4 năm 2026 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 dự án đầu tư kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng dự án), bao gồm: căn cứ pháp lý ký kết hợp đồng dự án; thông tin về các bên ký kết hợp đồng; 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 hợp đồng dự án 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 căn cứ vào thời điểm hợp đồng dự án 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, hồ sơ đề xuất và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dự án;

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) Thông tin về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức xây dựng công trình phụ trợ (nếu có);

Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thông tin về phương án bồi thường, tái định cư gồm nội dung theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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. Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất (đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất), giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác (đối với trường hợp dự án quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Nghị định này có áp dụng tiêu chuẩn đánh giá quy định tại điểm d hoặc điểm đ khoản 1 Điều 53 của Nghị định này):

a) Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đề xuất tại hồ sơ dự thầu;

b) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp; biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng;

c) Số lượng công trình công cộng, phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ đầu tư xây dựng công trình, nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất xây dựng công trình công cộng); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;

d) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ hỗ trợ, các điều kiện và nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất thực hiện các hoạt động trợ giúp xã hội hoặc phúc lợi xã hội); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;

đ) Trách nhiệm của nhà đầu tư trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ nêu trên.

7. Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương trong hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất (đối với dự án áp dụng tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương):

a) 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 trong 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 công trình công cộng không có mục đích kinh doanh; giá trị của hoạt động trợ giúp xã hội hoặc hoạt động phúc lợi xã hội khác dành cho đối tượng bảo trợ xã hội được xác định theo giá trị bằng tiền hoặc số lượng người được hỗ trợ; loại, mức độ độc hại và tổng lượng chất ô nhiễm thải vào môi trường; diện tích sử dụng đất, hệ số sử dụng đất; giá điện đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực; thời gian bàn giao nhà ở phục vụ tái định cư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Hình thức, tiến độ và thời hạn nộp ngân sách nhà nước, biện pháp xử lý khi nhà đầu tư không nộp hoặc nộp không theo tiến độ cam kết tại hợp đồng (áp dụng đối với trường hợp nộp ngân sách nhà nước);

c) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ đầu tư xây dựng công trình, nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất xây dựng công trình công cộng); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này;

d) Phương án cụ thể, cách thức triển khai, tiến độ hỗ trợ, các điều kiện và nguyên tắc cần bảo đảm để tuân thủ các pháp luật có liên quan (áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư đề xuất thực hiện các hoạt động trợ giúp xã hội hoặc phúc lợi xã hội); quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong trường hợp này.

8. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để quản lý dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Trường hợp đã thành lập tổ chức kinh tế: Mô hình tổ chức, hoạt động của tổ chức kinh tế; vốn điều lệ của tổ chức kinh tế; cam kết về việc tổ chức kinh tế 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 9 Mục này;

b) Trường hợp chưa thành lập tổ chức kinh tế: Yêu cầu tổ chức kinh tế 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 9 Mục này; trình tự sửa đổi hợp đồng để bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập.

9. Nghĩa vụ của nhà đầu tư:

a) Góp vốn chủ sở hữu theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng dự án; tiến độ góp vốn chủ sở hữu so với vốn điều lệ của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập; nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng, gồm: hình thức, 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 được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. 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) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất, ghi rõ cụ thể hình thức nộp tiền thuê đất (một lần hoặc hằng năm) và tiến độ nộp tiền thuê đất;

d) Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất theo các nội dung tại khoản 6 Mục này;

đ) Thực hiện phương án nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương theo các nội dung tại khoản 7 Mục này;

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

g) 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;

h) Thực hiện các cam kết về giải pháp ứng dụng công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ thân thiện với môi trường, kỹ thuật hiện có tốt nhất nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, cam kết về chuyển giao công nghệ, thực hiện hoạt động công nghệ cao đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu để được hưởng ưu đãi trong đấu thầu;

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

10. 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) Phối hợp với nhà đầu tư, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện phương án về hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương tại khoản 6 và khoản 7 Mục này;

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

11. 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 theo quy định tại Điều 76 Luật Đấu thầu;

c) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý, ngành, lĩnh vực và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp theo quy định của pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, pháp luật có liên quan; hồ sơ, trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án, cổ phần, phần vốn góp;

d) Trình tự bổ sung tên, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo trường hợp quy định tại điểm b khoản 8 Mục này; các trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư; trình tự điều chỉnh thông tin dự án đầu tư;

đ) Trình tự sửa đổi hợp đồng.

12. Chấm dứt hợp đồng dự án:

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.

13. 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.

14. Giải quyết tranh chấp:

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

15. 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.

16. 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;

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, hồ sơ đề xuất và hợp đồng dự án khi đã hưởng ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

17. 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, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp, đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan.