



ĐẦU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT



Ngày 28 tháng 11 năm 2024

NỘI DUNG CHÍNH

01

KHÁI NIỆM CHUNG

02

**PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẤU THẦU DỰ
ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**

03

PHÂN BIỆT ĐẤU GIÁ VÀ ĐẤU THẦU

04

**MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẤU THẦU VÀ
DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

I. KHÁI NIỆM CHUNG

a. Định nghĩa

Đấu thầu là quá trình lựa chọn:

- i. Nhà thầu để ký kết, thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn, phi tư vấn, mua sắm hàng hóa, xây lắp.
- ii. Lựa chọn nhà đầu tư để ký kết, thực hiện hợp đồng dự án kinh doanh.

Điều 4.8 Luật Đấu thầu

I. KHÁI NIỆM CHUNG

a. Định nghĩa

Ví dụ về đấu thầu lựa chọn nhà thầu:

- ✓ Dự án Metro Bến Thành – Suối Tiên (TP. Hồ Chí Minh): Nhà thầu là Liên danh NJPT (Nhật Bản).
- ✓ Dự án tổ chức sự kiện APEC 2017 tại Đà Nẵng: Nhà thầu là Tổng Công ty Bảo hiểm Bảo Việt.
- ✓ Dự án mua sắm thiết bị y tế cho Bệnh viện Bạch Mai: Nhà thầu là bên cung cấp máy móc và thiết bị y tế.
- ✓ Dự án xây dựng cầu Nhật Tân tại Hà Nội: Nhà thầu là bên thực hiện công việc xây dựng và lắp đặt các hạng mục.

→ Nhà thầu là các tổ chức tham gia đấu thầu để cung cấp dịch vụ tư vấn, phi tư vấn, mua sắm, xây lắp.

I. KHÁI NIỆM CHUNG

a. Định nghĩa

Hiểu thế nào về:
Nhà thầu và Nhà đầu
tư?



I. KHÁI NIỆM CHUNG

	LỰA CHỌN NHÀ THẦU	LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ
Phạm vi áp dụng	- Thực hiện dự án đầu tư, dự toán mua sắm của cơ quan nhà nước có nguồn vốn ngân sách nhà nước; - Gói thầu thuộc dự án đầu tư của doanh nghiệp Nhà nước. - Gói thầu trang bị cơ sở vật chất, kỹ thuật, máy móc, thiết bị hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ của Nhà nước.	- Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai; - Dự án đầu tư thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT theo quy định pháp luật quản lý ngành lĩnh vực.
Bên mời thầu	- Chủ đầu tư - Tổ chức do chủ đầu tư lựa chọn.	• Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; • Cơ quan có thẩm quyền quyết định tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT/ đơn vị được giao nhiệm vụ

I. KHÁI NIỆM CHUNG

b. Dự án có sử dụng đất là gì?

- Thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất
- Phù hợp với quy hoạch
- Không đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất

→ Quy định mới theo hướng liệt kê các trường hợp dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp đấu thầu.





I. KHÁI NIỆM CHUNG

c. *Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu*

➤ **3 Hình thức lựa chọn NĐT** (Điều 29 Luật Đầu tư)

- Đấu giá QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai;
- **Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** theo quy định của pháp luật về đấu thầu; và
- Chấp thuận Chủ trương Đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư theo Điều 29.3 và 29.4 Luật Đầu tư.

I. KHÁI NIỆM CHUNG

c. *Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu*

- **2 Hình thức** lựa chọn NĐT qua đấu thầu (Điều 34 Luật Đấu thầu)
Đấu thầu rộng rãi
Đấu thầu hạn chế
- **4 Phương thức** lựa chọn NĐT qua đấu thầu (Điều 35 Luật Đấu thầu)
 - 1 giai đoạn – 1 túi hồ sơ
 - 1 giai đoạn – 2 túi hồ sơ
 - 2 giai đoạn – 1 túi hồ sơ
 - 2 giai đoạn – 2 túi hồ sơ



I. KHÁI NIỆM CHUNG

d. *Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là gì?*

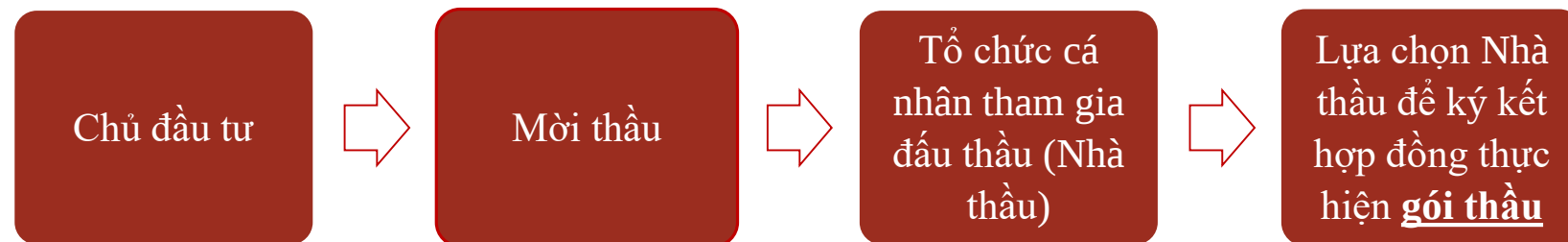
Là việc bên mời thầu thực hiện thủ tục đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư ký kết, thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo danh sách các dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu.

Bên mời thầu gồm cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đơn vị được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư (Điều 4.1(b) Luật Đấu thầu)

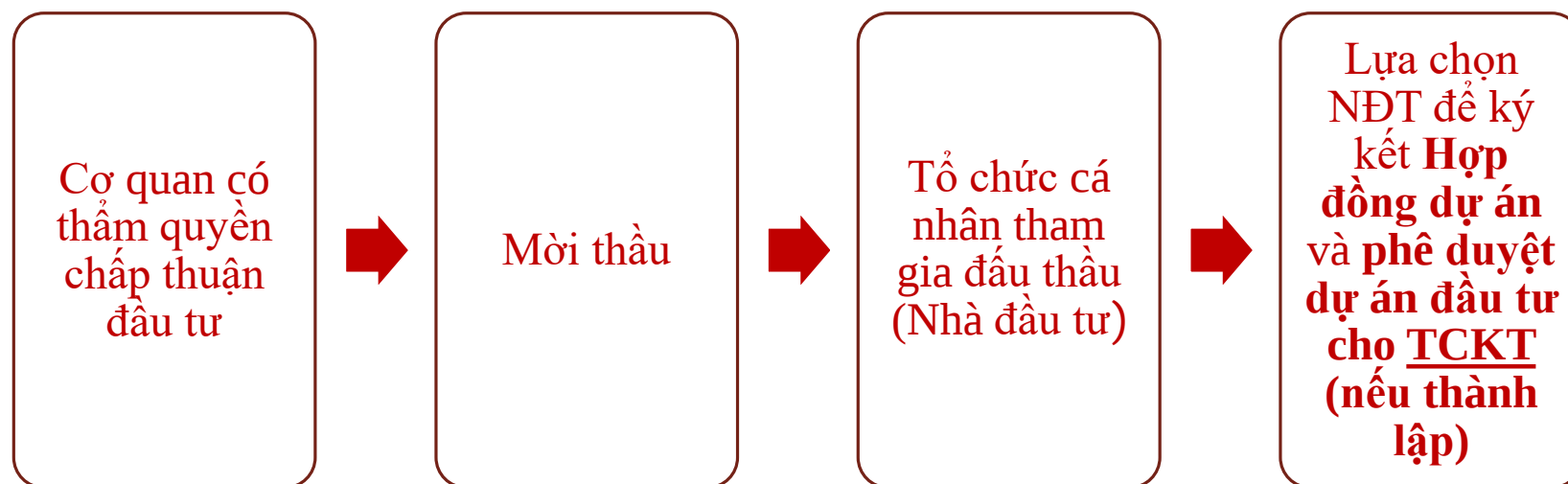
I. KHÁI NIỆM CHUNG

d. Đấu thầu lựa chọn **Nhà đầu tư** và Đấu thầu lựa chọn **Nhà thầu**

Đấu thầu lựa chọn Nhà thầu



Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh



II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các dự án có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu

- Dự án quy định tại Điều 126.1(a) Luật Đất đai 2024
- Dự án quy định tại Điều 126.1(b) Luật Đất đai 2024
 - ✓ Dự án thu hồi đất **theo Luật đất đai** được hướng dẫn tại Điều 4.2 Nghị định 115/2024; và
 - ✓ Dự án theo pháp luật **quản lý ngành** được hướng dẫn tại **Điều 1.4 Nghị định 23/2024**.

II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các dự án có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu

- Một số Dự án quy định tại Điều 126.1(a) Luật Đất đai 2024
 - Dự án đầu tư xây dựng **khu đô thị** có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;
 - Dự án **khu dân cư nông thôn** được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các dự án có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu

- Dự án thu hồi **đất theo Luật đất đai** quy định tại Điều 126.1(b) Luật Đất đai 2024
 - Dự án đầu tư xây dựng công trình như: xử lý chất thải rắn sinh hoạt; cấp nước; chợ; trạm dừng nghỉ; dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay; **nhà ở xã hội; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; năng lượng;**
 - Dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường;
 - Dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó;
 - Dự án khác thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 **[dự án phát triển kinh tế xã hội – có thu hồi đất bởi Nhà nước]**

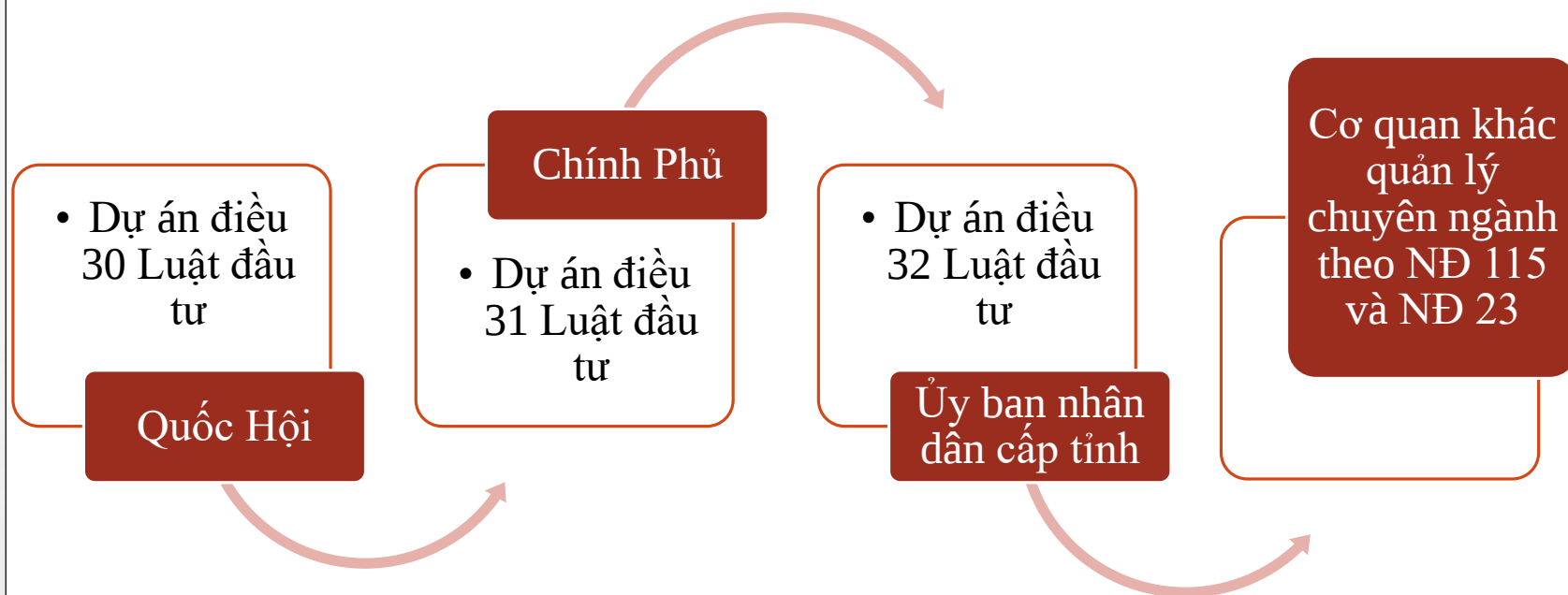
II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các dự án có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu

- Dự án **theo pháp luật quản lý ngành** quy định tại Điều 1.4 Nghị định 23/2024
 - Dự án kinh doanh đặt cược bóng đá quốc tế;
 - 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;
 - 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 trong các lĩnh vực nhất định.

II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

2. Cơ quan quyết định tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT



II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

2. Cơ quan quyết định tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT

Ví dụ: Dự án khu đô thị FPT Đà Nẵng

- **Nhà đầu tư:** Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng
- **Cơ quan tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư:** UBND Thành phố Đà Nẵng.

II. PHẠM VI ÁP DỤNG ĐẦU THẦU DỰ ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

3. Chủ thể tham gia đấu thầu

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;
- Phải đảm bảo điều kiện về năng lực tài chính và **không vi phạm quy định về đất đai**;
- Đáp ứng các điều kiện về đấu thầu: Thành lập hợp pháp, hạch toán tài chính độc lập, không đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể, bảo đảm cạnh tranh đấu thầu, có tên trên hệ thống mạng đấu thầu, không đang trong thời gian bị cấm tham gia dự thầu

*Điều 119, Điều 120, Điều 126.5 Luật Đất đai
Điều 5, Điều 6, Điều 87.3 Luật Đấu thầu*

III. PHÂN BIỆT ĐẤU GIÁ VÀ ĐẤU THẦU



III. PHÂN BIỆT ĐẤU GIÁ VÀ ĐẤU THẦU

Tiêu chí	ĐIỂM GIỐNG NHAU
Sử dụng kết quả	Sau khi trúng đấu giá/đấu thầu, phải đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích
Tính chất	Quy trình đều công khai
Nguyên tắc thực hiện	Minh bạch, cạnh tranh công bằng
Chi phí ban đầu	Các bên tham gia đấu giá/ nộp hồ sơ dự thầu – tham gia đấu thầu đều phải thực hiện biện pháp bảo đảm cho hồ sơ tham gia. Cụ thể: - Đặt cọc đối với đấu giá; - Chi phí xét tuyển, dự tuyển đối với hồ sơ dự thầu

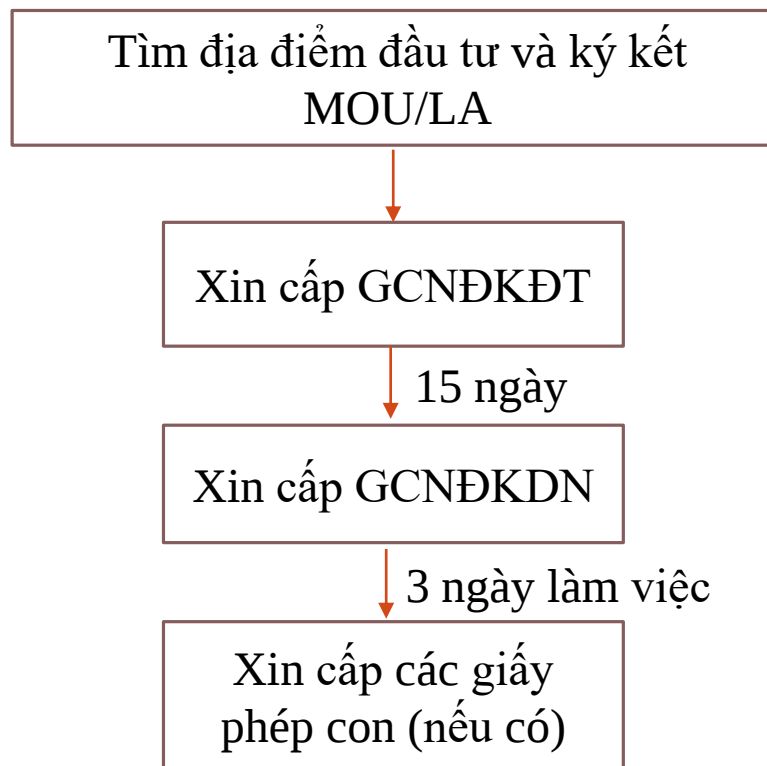
III. PHÂN BIỆT ĐẦU GIÁ VÀ ĐẦU THẦU

Tiêu chí	ĐIỂM KHÁC NHAU	
	ĐẦU GIÁ	ĐẦU THẦU
Mục đích cơ bản	Bán tài sản để thu tiền về, tối ưu lợi nhuận cho ngân sách.	Tìm người cung cấp dịch vụ, để mua sắm, lựa chọn với chi phí tốt nhất
Các bên tham gia	Cơ quan, tổ chức là chủ đầu tư, là người quản lý tài sản và bên mua tài sản – cơ quan, tổ chức	Cơ quan quyết định chủ trương đầu tư; Nhà đầu tư/ TCKT thực hiện dự án; và người sử dụng sản phẩm, dịch vụ dự án.
Quan hệ pháp lý phát sinh	Có chuyển giao quyền sở hữu	Không phải chuyển giao quyền sở hữu tài sản mà thông qua việc thực hiện dự án sẽ được sử dụng đất, có quyền sử dụng đất cho mục đích dự án
Kết quả thủ tục	Được cấp Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá; Được cấp GCNQSDĐ.	Được cấp Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; Được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
Tư cách tham gia	Nhà đầu tư nước ngoài không có tư cách tham gia đấu giá QSDĐ.	Nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia đấu thầu để thực hiện dự án bằng TCKT.

IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Quy trình thực hiện thủ tục cấp GCNĐKĐT

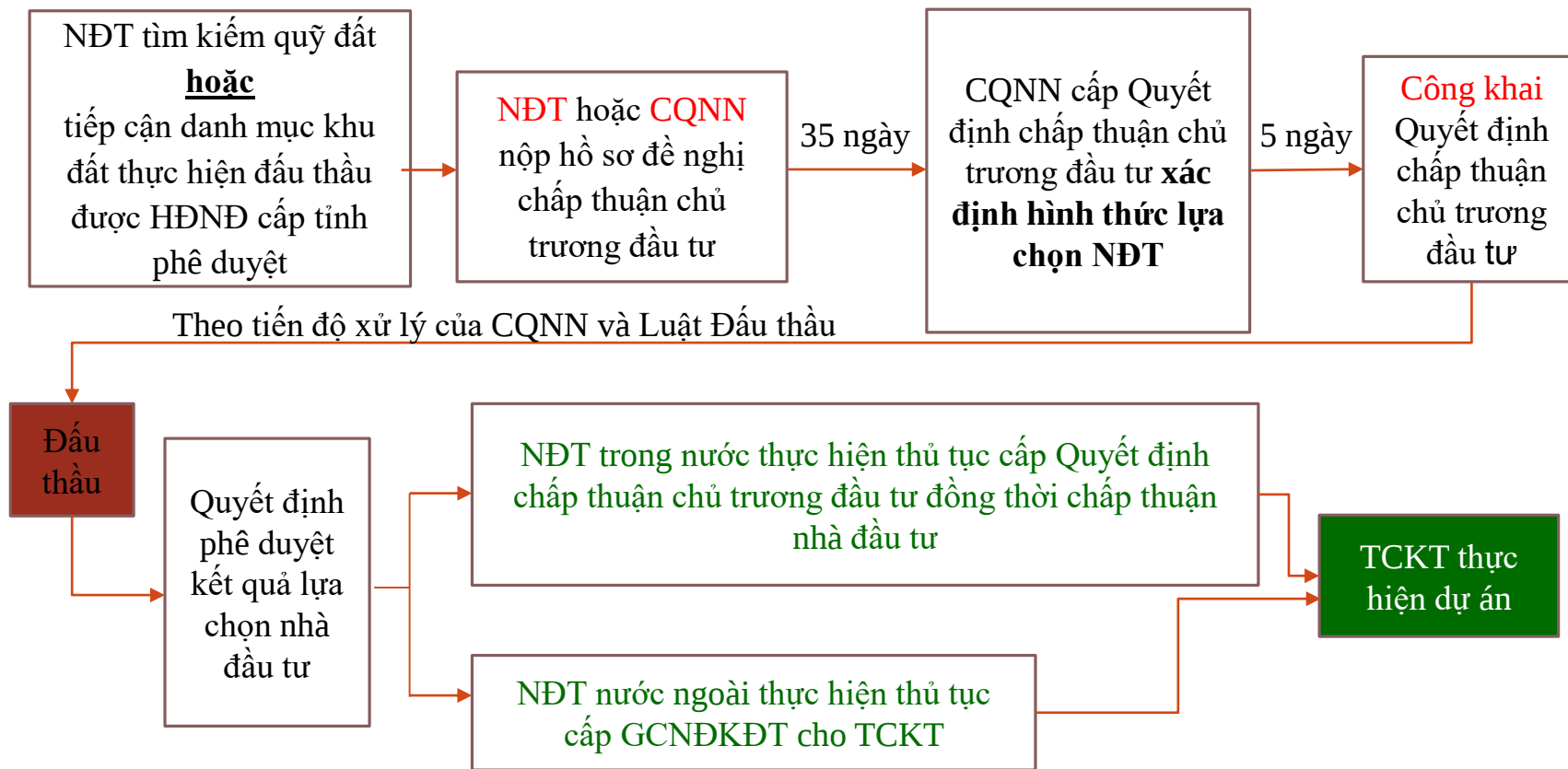
a. *NĐT có tài liệu chứng minh địa điểm thực hiện dự án*



IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẤU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Quy trình thực hiện thủ tục cấp GCNĐKĐT

b. NĐT thực hiện dự án thông qua đấu thầu



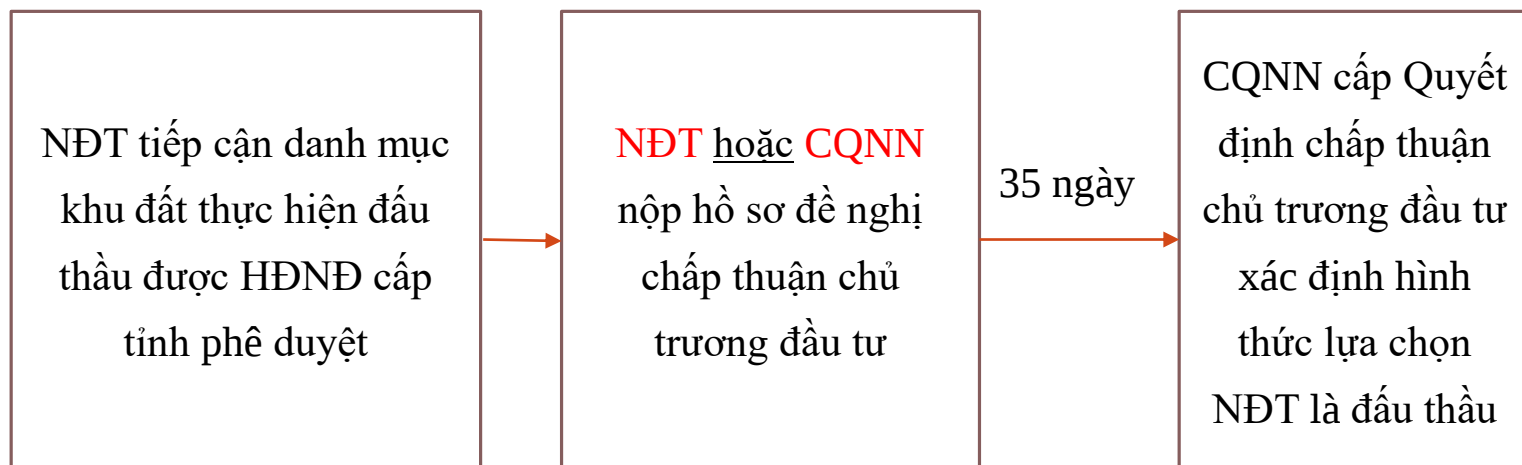
IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Quy trình thực hiện thủ tục cấp GCNĐKĐT

c. Vấn đề liên quan đến lựa chọn NĐT thông qua hoạt động **đấu thầu**



Để được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì cần chuẩn bị hồ sơ gì?



IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

2. Thành phần hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

a. Hồ sơ NĐT đề xuất

Điều 33.1 Luật Đầu tư 2020:

- a) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư;
- b) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;
- c) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (...);
- d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: **[nhà đầu tư]** hoặc **[hình thức lựa chọn nhà đầu tư]**, (...), **thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án** (...);
- đ) (...) bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư;
- e) Nội dung giải trình về công nghệ (...);
- g) Hợp đồng BCC (...);
- h) Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư (...) (nếu có).

IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

2. Thành phần hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

b. Hồ sơ do CQNN đề xuất

Điều 33.2 Luật Đầu tư 2020:

- a) Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư;
- b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về **hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án**, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; **dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có)**; cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có);

Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư;

IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

2. Thành phần hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

c. *Kết quả thủ tục hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư*

➔ **Được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư**

Nội dung của **Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư** theo Điều 3.1 Luật Đầu tư 2020 gồm:

- Mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án;
- Nhà đầu tư **hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư**; và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư.

IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẤU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

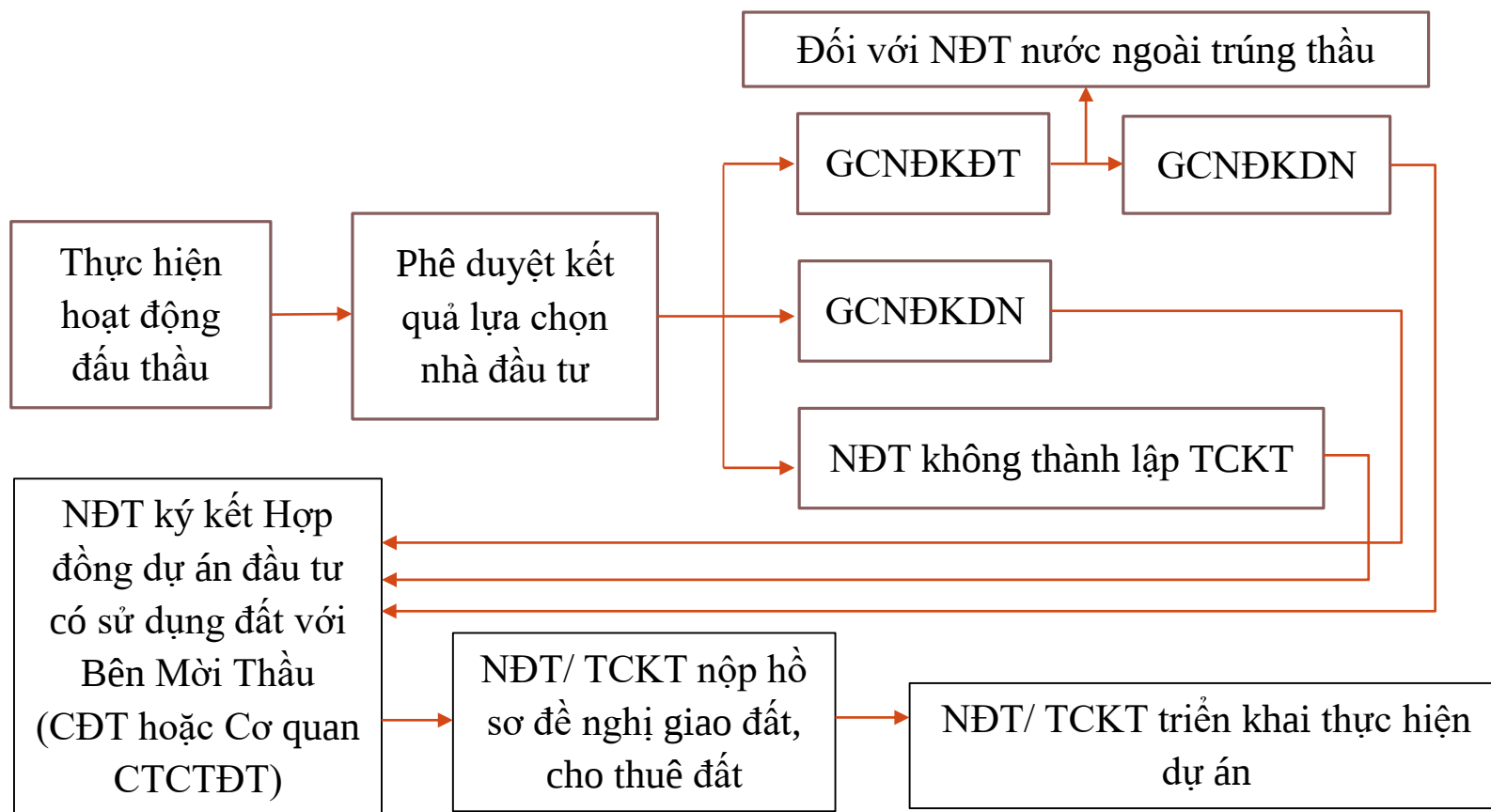
3. Thủ tục thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu thầu



Các thủ tục cần thực hiện sau khi đấu thầu
lựa chọn nhà đầu tư?

IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẤU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

3. Thủ tục thực hiện việc chấp thuận chủ trương đầu tư và đấu thầu



IV. MỐI LIÊN HỆ GIỮA ĐẦU THẦU VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

4. Vấn đề cần lưu ý sau khi trúng đấu thầu

- Nếu thành lập tổ chức kinh tế, nhà đầu tư/các nhà đầu tư liên danh trúng thầu phải nắm giữ 100% vốn điều lệ (theo tỷ lệ quy định).
- Việc chuyển nhượng phần vốn góp/cổ phần **trong TCKT** trước khi dự án được khai thác, vận hành được thực hiện **sau khi**:
 - được chấp thuận **điều chỉnh** Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo Điều 41 Luật Đầu tư 2020 với hồ sơ điều chỉnh theo Điều 31 Nghị định 31/2021; và
 - điều chỉnh Hợp đồng dự án theo Điều 76 Luật Đấu thầu.

Chia sẻ quy trình cơ bản

Xác định dự án
lựa chọn NĐT
theo hình thức
nào

- Thành lập KCN thuộc trường hợp dự án lựa chọn NĐT thông qua **đấu thầu**

NĐT nộp hồ sơ
xin Quyết định
Chấp thuận Chủ
trương Đầu tư

- Cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Quyết định Chấp thuận Chủ trương Đầu tư – **tiến hành quy trình đấu thầu**

Tư vấn ký kết
Hợp đồng dự án
và thành lập
TCKT thực hiện
dự án

- NĐT đã được lựa chọn sẽ được đàm phán Hợp đồng dự án với các vấn đề liên quan đến phương án sử dụng đất, giải phóng mặt bằng
- NĐT thực hiện các **thủ tục cấp phép liên quan đến việc thành lập TCKT** để thực hiện dự án

