

Phụ lục

Một số nội dung xin ý kiến về dự thảo Nghị định

(kèm theo công văn số /BTC-QLĐT ngày /01/2026 của Bộ Tài chính)

Ngoài việc có ý kiến về toàn bộ nội dung của dự thảo Nghị định, đề nghị các Bộ, ngành, doanh nghiệp quan tâm, có ý kiến về một số nội dung chủ yếu sau:

1. Về trường hợp và điều kiện phải tổ chức đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất

Khoản 4 Điều 1 của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định các dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo pháp luật của quản lý ngành, lĩnh vực.

Điều 4 dự thảo Nghị định quy định trường hợp, điều kiện quỹ đất để tổ chức đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và điều kiện để đấu thầu dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, bảo đảm thống nhất với pháp luật về đất đai, pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công.

Để bảo đảm bao quát các trường hợp được quy định tại pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, đề nghị các Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp:

- Rà soát, có ý kiến bãi bỏ hoặc bổ sung quy định nêu trên của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và Nghị định số 115/2024/NĐ-CP trên cơ sở cập nhật các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được sửa đổi, bổ sung (ví dụ: Luật Hàng không dân dụng Việt Nam 2025...);

- Bãi bỏ hoặc bổ sung điều kiện tổ chức đấu thầu đối với dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu và điều kiện tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Về công bố dự án (lập, phê duyệt thông tin dự án đầu tư) đối với dự án khu đô thị, khu dân cư

Điều 10, Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định về công bố dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định về việc lập, phê duyệt văn bản thông tin dự án đầu tư, trong đó các thông tin gồm: mục tiêu; quy mô đầu tư; vốn đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư... để làm căn cứ tổ chức đấu

thầu. Quy trình này không yêu cầu thẩm định hoặc tổ chức lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn về nội dung liên quan đến kinh tế, kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng của dự án.

Theo quy định tại khoản 11 Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025, dự án nhà ở, khu đô thị không phân biệt quy mô sử dụng đất hoặc quy mô dân số mà nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư. Như vậy, theo quy định nêu trên của Luật Đầu tư, dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn thuộc trường hợp đấu thầu, đấu giá thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định lập, phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh để làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Về vấn đề này, đề nghị Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp có ý kiến:

- Sự cần thiết và sự phù hợp của việc áp dụng thủ tục lập, phê duyệt văn bản thông tin dự án tại Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và Nghị định số 115/2024/NĐ-CP đối với dự án khu đô thị, khu dân cư?

- Trường hợp không tiếp tục áp dụng thủ tục này thì căn cứ pháp lý nào để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư? Quy hoạch 1/2.000 có đủ thông tin, căn cứ để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không?

Luật Đầu tư và Luật Đất đai quy định 02 danh mục: (i) Danh mục dự án thu hút vốn đầu tư của ngành và tại địa phương; (ii) Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất. Các danh mục này có đủ thông tin, căn cứ để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không, nếu không thì cần bổ sung thông tin nào vào các danh mục nêu trên để có đủ căn cứ lập hồ sơ mời thầu?

3. Về phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu

- Phương pháp đánh giá: Điều 49 dự thảo Nghị định quy định tỷ trọng điểm trong đánh giá hồ sơ dự thầu (gồm cơ cấu điểm năng lực, phương án đầu tư kinh doanh, hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương). Trong đó, dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án ngành có cơ cấu tỷ trọng điểm khác nhau. Tiêu chuẩn đánh giá về năng lực chỉ gồm tiêu chuẩn vốn chủ sở hữu, vốn vay, trường hợp thay đổi cách xác định tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh thì cần thay đổi cơ cấu tỷ trọng điểm giữa các tiêu chuẩn này.

Đề nghị Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp có ý kiến cơ cấu điểm, phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu.

- Tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư (kỹ thuật, xã hội, môi trường): Tiêu chuẩn này thường được xác định trong hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án.

Hiện nay, theo quy định tại khoản 8 Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025, trừ một số dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng rừng, di dân, di sản văn hóa thì hầu hết các dự án đầu tư thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Do vậy, các yêu cầu về kỹ thuật, xã hội, môi trường sẽ không được xác định trong quá trình chuẩn bị đầu tư của dự án, dẫn đến khó khăn khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu gồm các nội dung quy định tại Điều 51 dự thảo Nghị định.

Đề nghị Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp có ý kiến:

Phương án 1: Tiếp tục quy định chi tiết tiêu chuẩn đánh giá về phương án đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư như dự thảo Nghị định. Trong trường hợp này, đề nghị đánh giá tính khả thi việc xác định các tiêu chuẩn đánh giá trong thực tế;

Phương án 2: Quy định tiêu chuẩn cơ bản.

- Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất: Điều 52 dự thảo Nghị định quy định về cách thức xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu trong xác định tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước đối với dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

Thực tế, trong quá trình tổng hợp số liệu tham chiếu tại một số địa phương, một số khu đất, quỹ đất, thửa đất có diễn biến bất thường của giá đất hoặc giá trị thấp hơn bất thường hoặc cao hơn bất thường so với mức tăng bình quân qua trúng đấu giá. Quy định hiện hành không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với mức tăng bình quân sau trúng đấu giá. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về đất đai, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hầu hết được xác định căn cứ bảng giá đất và hệ số điều chỉnh (không còn yếu tố diễn biến bất thường dẫn đến điều chỉnh bảng giá đất).

Đề nghị Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp đề xuất phương pháp xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu phù hợp với quy định mới của pháp luật về đất đai. Trường hợp phát sinh vướng mắc trong quá trình thu thập số liệu liên quan đến mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp hoặc mô hình sáp nhập các tỉnh, đề nghị địa phương đề xuất cách thức xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu phù hợp.

4. Về điều chỉnh dự án đầu tư

Điều 34 của Luật Đầu tư năm 2025 quy định về quy trình, thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư dẫn đến dự án đầu tư thuộc diện

phải chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, Luật Đầu tư năm 2025 không đề cập đến việc điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đề nghị Bộ quản lý ngành, địa phương, doanh nghiệp có ý kiến: đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư (dự án khu đô thị, khu dân cư...), sau khi lựa chọn nhà đầu tư phát sinh yêu cầu điều chỉnh dự án mà thuộc trường hợp phải điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì phải cần phải thực hiện thủ tục nào?