

# Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo Luật Đầu tư mới

Tháng 12/2024

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo Luật Đầu tư mới (tháng 12/2024)

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là một trong những hình thức quản lý và phân bổ tài nguyên đất đai hiệu quả nhất hiện nay. Phương thức này không chỉ đảm bảo tính minh bạch và cạnh tranh công bằng giữa các nhà đầu tư mà còn giúp tối ưu hóa hiệu quả kinh tế - xã hội của nguồn lực đất đai. Tuy nhiên, để quá trình đấu thầu diễn ra thành công, việc nắm rõ các quy định pháp luật, đặc biệt là những điểm mới của Luật Đầu tư 2020 và các nghị định hướng dẫn, là điều kiện tiên quyết đối với cả cơ quan quản lý và nhà đầu tư.

## Khái niệm và phạm vi áp dụng

### 1. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được hiểu thế nào cho đúng?

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là quy trình do cơ quan nhà nước tổ chức nhằm lựa chọn nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm và phương án đầu tư hiệu quả nhất để thực hiện một dự án gắn liền với quyền sử dụng đất. Trong quy trình này, nhà đầu tư không chỉ cạnh tranh về giá trị đầu tư mà còn về các tiêu chí kỹ thuật, tiến độ, và phương án sử dụng đất bền vững.

### 2. Phạm vi áp dụng quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư?

Theo quy định của Nghị định 31/2021/NĐ-CP, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được áp dụng trong các trường hợp sau:

- Dự án cần giao hoặc cho thuê đất: Những dự án này thường bao gồm các khu đô thị mới, dự án khu công nghiệp hoặc các dự án phát triển cơ sở hạ tầng có tính chiến lược.
- Dự án thuộc danh mục được phê duyệt: Danh mục này phải được cơ quan có thẩm quyền thông qua trong quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Trường hợp đất không đủ điều kiện để đấu giá: Đối với những khu đất đòi hỏi nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc thực hiện các cam kết xã hội, việc đấu thầu được áp dụng để đảm bảo sự lựa chọn phù hợp nhất.

### 3. Mối liên hệ giữa đấu thầu và dự án đầu tư như thế nào?

Đấu thầu không chỉ là phương thức lựa chọn nhà đầu tư mà còn là bước khởi đầu quan trọng trong việc triển khai dự án đầu tư. Quá trình đấu thầu được thiết kế để đảm bảo rằng quyền sử dụng đất sẽ được giao cho một nhà đầu tư có đủ năng lực và cam kết thực hiện dự án đúng tiến độ, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.





## Hiểu đúng về đấu giá và đấu thầu dự án sử dụng đất

Để hiểu rõ hơn về bản chất của đấu thầu dự án có sử dụng đất, cần phân biệt với đấu giá quyền sử dụng đất:

- **Đấu giá:** Là phương thức bán quyền sử dụng đất cho người trả giá cao nhất. Phương thức này thường áp dụng cho đất đã có hạ tầng cơ bản và không yêu cầu thêm dự án đầu tư đi kèm.
- **Đấu thầu:** Là phương thức lựa chọn nhà đầu tư không chỉ dựa trên yếu tố tài chính mà còn dựa trên các tiêu chí khác như phương án kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án, và hiệu quả kinh tế - xã hội mà dự án mang lại.

| Tiêu chí                   | Đấu giá  | Đấu thầu   |
|----------------------------|--|--|
| <b>Mục đích</b>            | Tìm ra giá cao nhất cho quyền sử dụng đất.                     | Lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí đầu tư tốt nhất.        |
| <b>Phạm vi áp dụng</b>     | Đất đã có quy hoạch và không yêu cầu đầu tư thêm.              | Dự án yêu cầu nhà đầu tư thực hiện xây dựng, phát triển.     |
| <b>Cách thức thực hiện</b> | Các cá nhân/tổ chức tham gia trả giá để mua quyền sử dụng đất. | Nhà đầu tư nộp hồ sơ kỹ thuật và tài chính để được đánh giá. |
| <b>Quyền sử dụng đất</b>   | Trao quyền sử dụng đất cho bên trả giá cao nhất.               | Gắn liền với cam kết thực hiện dự án.                        |

**Ví dụ:** Một khu đất ở trung tâm thành phố có thể được đưa ra đấu giá nếu mục tiêu là tối đa hóa giá trị thu về cho ngân sách. Ngược lại, nếu khu đất cần phát triển một khu đô thị hoặc cơ sở hạ tầng, đấu thầu sẽ được áp dụng để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực phù hợp nhất.

# Quy trình thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đầu tư mới nhất

## 1. Lập kế hoạch đấu thầu

Bước đầu tiên là lập kế hoạch đấu thầu, trong đó cơ quan quản lý phải xác định rõ mục tiêu sử dụng đất và tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư. Kế hoạch đấu thầu phải được xây dựng dựa trên các yếu tố như nhu cầu phát triển của khu vực, tính khả thi về tài chính, và mức độ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Việc lập kế hoạch đấu thầu không chỉ đảm bảo tính minh bạch mà còn giúp xác định rõ ràng các yêu cầu đối với nhà đầu tư ngay từ đầu.

## 2. Chuẩn bị hồ sơ mời thầu

Hồ sơ mời thầu là tài liệu quan trọng cung cấp thông tin chi tiết về dự án, bao gồm:

- Mô tả chi tiết về khu đất, mục đích sử dụng, và các yêu cầu pháp lý liên quan.
- Các tiêu chí đánh giá nhà đầu tư như năng lực tài chính, kinh nghiệm, và cam kết thực hiện dự án.
- Quy định về tiến độ thực hiện và các biện pháp chế tài nếu vi phạm hợp đồng.

## 3. Công bố và tổ chức đấu thầu

Thông tin đấu thầu phải được công khai trên các kênh truyền thông chính thức như Cổng thông tin quốc gia về đấu thầu, trang web của địa phương hoặc báo chí. Điều này giúp đảm bảo rằng mọi nhà đầu tư quan tâm đều có cơ hội tham gia.

Quá trình tổ chức đấu thầu bao gồm:

- Nhận hồ sơ: Các nhà đầu tư nộp hồ sơ dự thầu theo đúng quy định.
- Mở thầu: Hồ sơ được mở công khai để đảm bảo tính minh bạch.
- Đánh giá và chấm thầu: Cơ quan thẩm định đánh giá hồ sơ dựa trên các tiêu chí đã được công bố trước đó.

## 4. Ký kết hợp đồng và giao đất

Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ ký kết hợp đồng với cơ quan nhà nước để nhận quyền sử dụng đất và cam kết thực hiện dự án theo đúng kế hoạch đã đề ra.





## Những điểm mới trong quy định pháp luật cần lưu ý

### 1. Minh bạch hóa quy trình:

Quy định mới yêu cầu mọi thông tin về đấu thầu phải được công khai đầy đủ, giúp loại bỏ các nguy cơ tham nhũng hoặc thiên vị trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư.

### 2. Tăng cường trách nhiệm của nhà đầu tư:

Nhà đầu tư phải chứng minh được năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, và cam kết thực hiện các mục tiêu xã hội.

### 3. Phát triển bền vững:

Quy trình đấu thầu mới yêu cầu các dự án phải gắn với các mục tiêu bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, đáp ứng các tiêu chí về tiết kiệm tài nguyên và giảm thiểu tác động tiêu cực.

## Rủi ro và giải pháp đáng lưu tâm

### 1. Các rủi ro thường gặp theo nhận định của tác giả


- Hồ sơ dự thầu không đáp ứng đủ tiêu chí dẫn đến bị loại.
- Tranh chấp phát sinh trong quá trình triển khai dự án hoặc liên quan đến quyền sử dụng đất.
- Nhà đầu tư không đảm bảo tiến độ hoặc chất lượng dự án như cam kết.


### 2. Giải pháp hạn chế rủi ro đề xuất

- Tham vấn pháp lý từ đầu: Đảm bảo rằng các bên tham gia đều nắm rõ quy định pháp luật và quyền, nghĩa vụ của mình.
- Kiểm tra kỹ hồ sơ: Đảm bảo rằng hồ sơ dự thầu đầy đủ và đáp ứng mọi yêu cầu của hồ sơ mời thầu.
- Giám sát chặt chẽ tiến độ: Cơ quan nhà nước cần phối hợp với nhà đầu tư để đảm bảo rằng dự án được thực hiện đúng cam kết.

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là một công cụ pháp lý hiệu quả trong việc quản lý và phát triển nguồn lực đất đai. Việc nắm rõ các quy định pháp luật và hiểu rõ bản chất của quy trình này sẽ giúp các doanh nghiệp và cơ quan nhà nước đạt được các mục tiêu kinh tế - xã hội, đồng thời giảm thiểu tối đa các rủi ro phát sinh trong quá trình thực hiện.

 **Address:** Villa LK01-15, Roman Plaza, Tố Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội

 **Telephone:** 024 8888 1118

 **Website:** Ladefense.vn

### Lĩnh vực tư vấn:

#### Pháp lý doanh nghiệp:

Thủ tục thành lập công ty tại Việt Nam  
Thủ tục mở văn phòng đại diện tại Việt Nam  
Mua bán và sáp nhập doanh nghiệp  
Tư vấn dự án đầu tư

#### Sở hữu trí tuệ:

Đăng ký nhãn hiệu tại Việt Nam  
Đăng ký sáng chế và giải pháp hữu ích  
Đăng ký kiểu dáng công nghiệp  
Quyền tác giả và các quyền liên quan

#### Lĩnh vực khác:

Tài chính ngân hàng  
Tư vấn hợp đồng  
Tranh chấp - Hòa giải  
Nhượng quyền thương mại  
Tư vấn thường xuyên cho doanh nghiệp  
Tư vấn đầu tư ra nước ngoài  
Lao động  
Xuất nhập khẩu

Hãng luật TNHH La Défense là một trong những công ty luật hàng đầu tại Việt Nam, được thành lập với sứ mệnh trở thành đối tác pháp lý đáng tin cậy cho các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước. Với đội ngũ luật sư và chuyên gia giàu kinh nghiệm, La Défense cam kết mang đến các giải pháp pháp lý toàn diện, phù hợp và hiệu quả nhất cho từng khách hàng, từ đó giúp họ đạt được lợi thế cạnh tranh và bảo vệ quyền lợi một cách bền vững.

Việt Nam hiện nay là một ngôi sao đang lên, tiên phong trong nhiều lĩnh vực và thể hiện tiềm năng trở thành đối tác tích cực trong các hiệp ước quốc tế. Hãng luật La Défense được điều hành bởi các luật sư chuyên về tố tụng, có nhiều năm kinh nghiệm trong môi trường giải quyết tranh chấp và là một trong những công ty luật hàng đầu tại Việt Nam. Chúng tôi tiếp tục kế thừa và phát triển bởi đội ngũ luật sư và chuyên gia pháp lý trẻ, năng động, đam mê và nhiệt huyết.

Chúng tôi luôn lắng nghe, tìm kiếm các giải pháp pháp lý và giải pháp thực tế cho các giao dịch, vấn đề pháp lý của khách hàng, cam kết tận tâm và làm việc chăm chỉ trong công việc cụ thể của khách hàng.