

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

QUỐC DŨNG

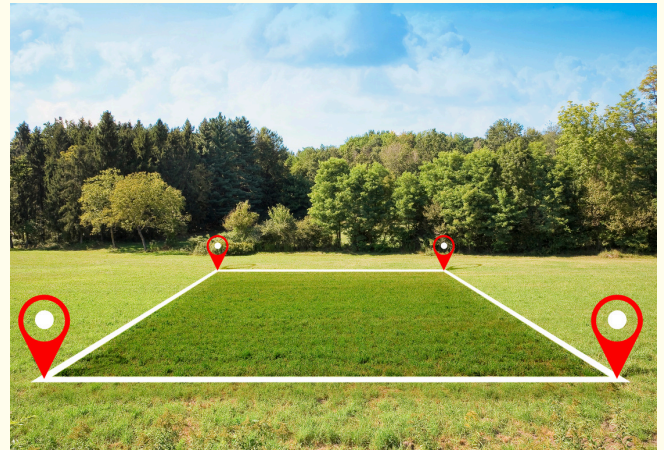
Ngày 16/09/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (**Nghị định 115**). Nghị định 115 được ban hành nhằm hoàn thiện khung pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh phù hợp với quy định mới của Luật Đấu thầu 2023 và Luật Đất đai 2024. Nghị định 115 có hiệu lực từ ngày 16/09/2024 và có một số nội dung nổi bật như sau:

Thứ nhất, quy định các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm:

- (i)** Dự án có quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đáp ứng điều kiện 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 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: (a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; (b) Dự án khu dân cư nông thôn;
- (ii)** Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 Luật Đất đai 2024 (gồm 10 nhóm dự án).

Thứ hai, quy định điều kiện chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập. Các thành viên, cổ đông muốn chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập trước khi dự án khai thác, vận hành phải phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- (i)** Được người có thẩm quyền chấp thuận;
- (ii)** Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng phải có tư cách pháp lý và 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; có năng lực, kinh nghiệm tương ứng với cổ phần, phần vốn góp dự kiến nhận chuyển nhượng (đối với trường hợp chuyển nhượng một phần) hoặc có năng lực, kinh nghiệm tương đương hoặc cao hơn so với nhà đầu tư chuyển nhượng (đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ); 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 và hợp đồng dự án;

Ngoài ra, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của thành viên liên danh còn phải bảo đảm tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu của từng thành viên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 46 của Nghị định 115. Theo đó, 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%.

Thứ ba, quy định xử lý tình huống tại thời điểm đóng thầu có ít hơn 03 nhà đầu tư nộp hồ sơ. Trong thời hạn không quá 24 giờ kể từ thời điểm đóng thầu, bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo một trong hai cách sau đây:

- (i)** 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;

(ii) Cho phép mở thầu ngay để tiến hành đánh giá.

Một số bình luận và khuyến nghị

Nghị định 115 đã góp phần đơn giản hóa thủ tục, cắt giảm thời gian, chi phí trong hoạt động lựa chọn nhà đầu tư đồng thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nghị định 115 đã quy định phương án xử lý một số tình huống đặc biệt trong hoạt động lựa chọn nhà đầu tư nhằm hạn chế những tình trạng thiếu minh bạch đã xảy ra trong hoạt động đấu thầu thời gian trước đây. Ngoài những nội dung đã được đề cập, các doanh nghiệp cần lưu ý đến nội dung điều khoản thi hành của Nghị định 115, đồng thời cập nhật và nghiên cứu các quy định khác của Nghị định 115 để có thể vận dụng trong hoạt động của mình nhằm đảm bảo được tối đa quyền và lợi ích theo quy định pháp luật.