



NGUYỄN QUỐC DŨNG

KHUNG PHÁP LÝ MỚI VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

Ngày 07/7/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định 274/2026/NĐ-CP 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 (**Nghị định 274**). Trong bối cảnh pháp luật về đấu thầu, đầu tư và đất đai đã có nhiều thay đổi đáng kể trong thời gian gần đây, Nghị định 274 được ban hành nhằm thay thế, hợp nhất các quy định đang được điều chỉnh phân tán tại Nghị định 23/2024/NĐ-CP, Nghị định 115/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Nghị định 274 có phạm vi điều chỉnh rộng, không chỉ hướng tới bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật mà còn tập trung tháo gỡ một số vướng mắc thực tiễn, rút ngắn thủ tục và tăng cường phân cấp trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh. Trong nội dung của bản tin, NHQuang sẽ tập trung phân tích một số điểm mới đáng chú ý của Nghị định 274 có ảnh hưởng trực tiếp tới doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Thứ nhất, xác định các dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện về quỹ đất dự kiến thực hiện dự án. Nghị định 274 đã hợp nhất các dự án thuộc diện phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại các Nghị định trước đây thành 03 nhóm, bao gồm:

- Dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;
- Dự án đầu tư không sử dụng đất nhưng thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Đồng thời, khoản 4 Điều 4 Nghị định 274 bổ sung điều kiện đối với quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, theo đó quỹ đất phải thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai hoặc thuộc trường hợp cho thuê đất theo Nghị quyết số 254/2025/QH15, do cơ quan, tổ chức của Nhà nước

quản lý và thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Bên cạnh đó, Nghị định 274 cũng làm rõ các trường hợp không phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trong đó bao gồm trường hợp nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất Nhà nước thu hồi đất theo điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai và trường hợp người đang có quyền sử dụng đất đề xuất dự án và được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư. Nội dung này đặc biệt có ý nghĩa đối với các doanh nghiệp đang cân nhắc lựa chọn cơ chế thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc hình thức thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trên thực tế.

Thứ hai, bổ sung cơ chế lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt. Luật Đấu thầu 2023, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, đã bổ sung quy định về lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt tại Điều 34a, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết việc áp dụng cơ chế này. Trên cơ sở đó, Nghị định 274 đã quy định chi tiết 4 nhóm dự án được áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, trong đó đáng chú ý là trường hợp “chuỗi dự án” do nhà đầu tư đề xuất, bao gồm dự án thuộc diện phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và dự án đang được nhà đầu tư triển khai, nhằm hình thành, phát triển cụm liên kết ngành hoặc chuỗi giá trị, qua đó bảo đảm hiệu quả khai thác, vận hành đồng bộ toàn bộ chuỗi dự án và phù hợp với quy hoạch ngành. Quy định nêu trên góp phần tăng cường sự liên kết giữa các dự án, rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư và khuyến khích nhà đầu tư đề xuất các dự án có quy mô lớn, có khả năng hình thành cụm liên kết ngành, chuỗi giá trị hoặc chuỗi cung ứng. Tuy nhiên, để bảo đảm việc áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được thực hiện chặt chẽ và hiệu quả, nhà đầu tư được lựa chọn vẫn phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về năng lực tài chính, điều kiện thực hiện dự án và các

tiêu chí khác do cơ quan có thẩm quyền xác định. Do đó, nhà đầu tư muốn tận dụng tính linh hoạt của cơ chế này phải chứng minh được năng lực triển khai, hiệu quả tổng thể, tính liên kết giữa các dự án cũng như sự phù hợp của chuỗi dự án với quy hoạch, định hướng phát triển ngành và mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Thứ ba, thay đổi cách tiếp cận đối với tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đối với một số dự án có sử dụng đất. Nghị định 274 xác định tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu không còn tham chiếu từ “tỷ lệ tăng bình quân sau đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất” như trước mà 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”, khi đáp ứng các điều kiện về kết quả tham chiếu và đạt ngưỡng nhất định về quy mô sử dụng đất hoặc tổng vốn đầu tư. Trường hợp địa phương không có dữ liệu dự án đấu thầu trước đó để tham chiếu, đối với dự án khu dân cư nông thôn thì hồ sơ mời thầu không quy định tỷ lệ tối thiểu này và nhà đầu tư sẽ tự đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước để làm cơ sở đánh giá hồ sơ dự thầu. Bên cạnh đó, Nghị định 274 cũng làm rõ hơn bản chất pháp lý của khoản tiền nhà đầu tư cam kết nộp ngân sách nhà nước theo kết quả đấu thầu, coi đây là khoản thu khác vào ngân sách nhà nước; đồng thời yêu cầu hợp đồng dự án phải quy định cụ thể hình thức, tiến độ, thời hạn nộp và biện pháp xử lý nếu nhà đầu tư không thực hiện đúng cam kết. Đây là thay đổi đáng lưu ý vì không chỉ tác động tới chiến lược tài chính của nhà đầu tư khi xây dựng hồ sơ dự thầu mà còn làm tăng trách nhiệm thực hiện cam kết sau khi trúng thầu.

Ngoài các nội dung nêu trên, doanh nghiệp cũng cần lưu ý lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng sẽ được áp dụng kể từ ngày 01/1/2027. Cụ thể, Điều 70 Nghị định 274 quy định sẽ 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 và thủ tục mời quan tâm qua mạng trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.



Nghị định 274 sẽ có hiệu lực từ ngày 21/8/2026. Các quy định mới của Nghị định không chỉ hướng tới hợp nhất, minh bạch hóa và đơn giản hóa thủ tục mà còn mở ra một số cơ chế linh hoạt hơn cho các dự án có tính chất đặc thù, đồng thời tăng cường trách nhiệm thực hiện cam kết của nhà đầu tư sau khi được lựa chọn. Trước thực tế hệ thống pháp luật về đất đai đang tiếp tục được đề xuất sửa đổi trong năm nay, các doanh nghiệp nên chủ động rà soát kế hoạch phát triển dự án, phương án tiếp cận quỹ đất, cấu trúc chuỗi dự án, chiến lược dự thầu và nghĩa vụ tài chính phù hợp với yêu cầu của Nghị định 274 cũng như những quy định trong tương lai. Trong trường hợp Quý Khách hàng và độc giả có mong muốn tìm hiểu thêm và tư vấn về điều kiện áp dụng, hồ sơ, trình tự thủ tục hoặc tác động của Nghị định 274 đối với từng dự án cụ thể, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan tới Quý Khách hàng và bạn đọc.

Lưu ý:

Bài viết này chỉ nhằm mục đích cung cấp các thông tin chung và không nhằm cung cấp bất kỳ ý kiến tư vấn pháp lý cho bất kỳ trường hợp cụ thể nào.

Các quy định pháp luật được dẫn chiếu trong nội dung bài viết có hiệu lực vào thời điểm đăng tải bài viết nhưng có thể đã hết hiệu lực tại thời điểm Quý Khách hàng tiếp cận bài viết này.

Tìm hiểu thêm về NHQuang tại:

