|  |  |
| --- | --- |
| UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI SỞ TÀI CHÍNH Số: /TTr-STC | CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** Hà Nội, ngày tháng năm 2025 |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư**

**kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện nhiệm vụ UBND Thành phố giao tại Kế hoạch số 238/KH-UBND ngày 07/8/2024 và văn bản số 2707/UBND-KH&ĐT ngày 16/8/2024, Sở Tài chính hoàn thiện Hồ sơ dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố về việc Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội (sau đây gọi là Hồ sơ dự thảo Quyết định), kính trình UBND Thành phố xem xét, quyết định với những nội dung cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

Đến thời điểm hiện nay, Quốc hội đã ban hành các luật: Luật Thủ đô, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế gia trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (Luật số 90/2025/QH15),..., trong đó Luật Đầu tư đã sửa đổi, bổ sung thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ (Điều 31), UBND cấp tỉnh (Điều 32) theo hướng tăng cường phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước cho các địa phương; giao Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính (Điều 33); hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện thẩm định đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư (Điều 35), hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện thẩm định đối với dự án do UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (Điều 36);...

Chính phủ đã ban hành các Nghị định hướng dẫn thi hành có liên quan đến đầu tư kinh doanh và triển khai các dự án đầu tư kinh doanh, trong đó: *(1)* Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ có nội dung quy định về quản lý nhà nước của UBND cấp tỉnh: hồ sơ, nội dung thẩm định, trình tự, thủ tục thực hiện thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, chấp thuận chủ trương đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư (Điều 31, Điều 33), chấp thuận nhà đầu tư (Điều 30)...; *(2)* Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ 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 có sử dụng đất đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có nội dung quy định về quản lý nhà nước của UBND cấp tỉnh: trình tự lập, phê duyệt thông tin dự án; công bố dự án đầu tư có sử dụng đất;...

Vì vậy, việc xây dựng Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND Thành phố cho phù hợp với các quy định hiện hành, thống nhất triển khai và phân công, phân nhiệm cho các cơ quan, đơn vị theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp trong quản lý dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành phố là cần thiết.

# II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

## **1. Mục đích**

Hoàn thiện Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội để đảm bảo sự thống nhất, phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

## **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

(1). Đảm bảo sự thống nhất, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

(2). Đối với những nội dung đã được quy định rõ trong Luật, Nghị định và Thông tư không quy định lại tại Quy định, có dẫn chiếu đến các nội dung quy định để thực hiện. Quy định giải quyết các vấn đề về phân công, phân nhiệm và tổ chức thực hiện đối với các dự án thuộc phạm vi và trách nhiệm của UBND Thành phố Hà Nội.

(3). Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản có quy định khác nội dung quy định này, thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

- Sở Kế hoạch và Đầu tư (trước hợp nhất) đã chủ trì xây dựng dự thảo Quyết định về việc Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội và có văn bản số 183/KH&ĐT-ĐT ngày 15/01/2025 xin ý kiến các đơn vị liên quan. Đến nay, Sở Tài chính (sau hợp nhất) nhận được ý kiến của 33/53 đơn vị[[1]](#footnote-1); còn 20/53 đơn vị[[2]](#footnote-2) chưa gửi ý kiến.

- Trên cơ sở ý kiến các đơn vị tham gia dự thảo, Sở Tài chính hoàn thiện Hồ sơ dự thảo Quyết định và có văn bản số ........../STC-HTĐT ngày /10/2025 gửi Văn phòng UBND Thành phố đăng tải Hồ sơ dự thảo Quyết định lên Cổng thông tin điện tử của UBND Thành phố và văn bản số ......./STC-HTĐT ngày /10/2025 gửi lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo Quyết định và ý kiến phản biện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố.

- Việc truyền thông dự thảo văn bản được thực hiện thông qua hình thức đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND Thành phố (Sở Tài chính có văn bản số ......./STC-HTĐT ngày /10/2025 đề nghị Văn phòng UBND Thành phố thực hiện đăng tải) và Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính từ thời điểm lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo văn bản.

- Việc đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý được thực hiện trên Cổng thông tin điện tử của UBND Thành phố (Sở Tài chính có văn bản số ......./STC-HTĐT ngày /10/2025 đề nghị Văn phòng UBND Thành phố thực hiện đăng tải).

- Sở Tài chính có văn bản số ......./STC-HTĐT ngày /10/2025 đề nghị Sở Tư pháp thẩm định Hồ sơ dự thảo Quyết định. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (tại văn bản số .... ngày .../.../2025), Sở Tài chính hoàn thiện Hồ sơ dự thảo Quyết định trình UBND Thành phố.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

**1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:**

*a) Về phạm vi điều chỉnh:*

Phạm vi quy định xác định trong *Quy định một số nội dung quản lý đầu tư các dự án kinh doanh có sử dụng đất* theo hướng phân công, phân nhiệm và tổ chức thực hiện đối với các dự án đầu tư kinh doanh thuộc phạm vi của UBND thành phố Hà Nội.

Đối với các nội dung không quy định tại Quy định này thực hiện theo các quy định pháp luật. Các nội dung được quy định tại Quy định này nhưng khác với quy định tại các văn bản quy định pháp luật của Cơ quan nhà nước cấp trên ban hành thì thực hiện theo quy định tại các văn bản của Cơ quan nhà nước cấp trên ban hành.

Các nội dung quản lý dự án đầu tư kinh doanh thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Các nội dung quản lý về phát triển cụm công nghiệp; thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp; chính sách ưu đãi, hỗ trợ phát triển cụm công nghiệp và quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp và theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

*b) Về đối tượng áp dụng:*Cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quản lý, đầu tư kinh doanh có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**2. Bố cục của dự thảo văn bản:**

Quyết định ban hành kèm theo Quy định. Quy định gồm 03 Chương và 19 điều, trong đó:

- Chương I. Quy định chung: gồm 4 điều (từ Điều 1 đến Điều 4);

- Chương II. Quy định cụ thể: gồm 13 điều (từ Điều 5 đến Điều 17);

- Chương III. Điều khoản thi hành gồm 2 điều (Điều 18 và Điều 19).

**3. Nội dung cơ bản**

*a) Tên gọi của văn bản*

Căn cứ nguyên tắc xây dựng và phạm vi điều chỉnh tên gọi của văn bản: *Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội*.

*b) Nội dung cơ bản*

(1) Xác định một số nguyên tắc chung trong quản lý các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất.

(2) Quy định nguyên tắc, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, đơn vị trực thuộc Thành phố và UBND các xã, phường trong việc công bố, cung cấp và hướng dẫn các thông tin về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở... và đăng tải, hướng dẫn các thủ tục hành chính thuộc phạm vi quản lý của ngành, địa phương, phục vụ cho cơ quan nhà nước, nhà đầu tư việc lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, thực hiện các thủ tục quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng trong quá trình triển khai dự án.

(3) Tổng hợp, xác định trình tự tổng quát triển khai các dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất từ bước lập, thẩm định và chấp thuận chủ trương đầu tư; thực hiện thủ tục về quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng; nghiệm thu và đưa công trình vào vận hành, khai thác.

(4) Quy định nội dung các cơ quan, đơn vị trực thuộc UBND Thành phố và UBND các phường, xã và nhà đầu tư trong việc chuẩn bị, lập, trình hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư/thông tin dự án, số lượng hồ sơ và cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư/thông tin dự án.

(5) Quy định nội dung thẩm định, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư/thông tin dự án; trách nhiệm tham gia thẩm định, thời gian thực hiện thẩm định của các Sở, ngành và đơn vị có liên quan.

(6) Quy định nội dung lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư và dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

(7) Quy định nội dung lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư và dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực.

- Thời gian tổng hợp, phê duyệt thông tin dự án có sử dụng đất

+ Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

Khoản 1 Điều 11[[3]](#footnote-3) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ không có quy định về thời gian xem xét, trình phê duyệt thông tin dự án. Sở Tài chính đề xuất áp dụng thời gian như quy định về thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư (tổng thời gian giải quyết là 17 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ)

+ Đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất:

Theo quy định tại c khoản 2 Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024: *Trong vòng 25 ngày kể từ ngày được giao nhiệm vụ, cơ quan đơn vị này phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 và quy hoạch, kế hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, trình người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án có sử dụng đất*.

Theo quy định trên, chỉ quy định tổng thời gian xem xét, tổng hợp cơ quan liên quan và cơ quan chủ trì là 25 ngày (không bao gồm thời gian gửi hồ sơ lấy ý kiến, thời gian phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền). Thực hiện chủ trương của Nhà nước và Thành phố về cải cách hành chính, Sở Tài chính đề xuất cắt giảm thời gian giải quyết so với quy định hiện hành, cụ thể tổng thời gian giải quyết là 17 ngày (đã bao gồm thời gian gửi hồ sơ lấy ý kiên, thời gian phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền).

- Công bố dự án có sử dụng đất:

Khoản 2 Điều 10, điểm c khoản 1 Điều 11 và điểm d khoản 2 Điều 11 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ[[4]](#footnote-4) quy định: *Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.*

Để thống nhất thực hiện, đảm bảo thời gian đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Tài chính đề xuất giao đơn vị trình UBND Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư/thông tin dự án đầu tư, thực hiện công bố dự án đầu tư có sử dụng đất như sau:

+ Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Giao Sở Tài chính đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

+ Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Giao cơ quan, đơn vị tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện) đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; Giao cơ quan chuyên môn tổng hợp xem xét hồ sơ đề xuất/cơ quan, đơn vị đã được UBND Thành phố quyết định phân công tiếp nhận hồ sơ đề xuất (đối với dự án do nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất) đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Lập, trình phê duyệt và đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư

Điều 12[[5]](#footnote-5) Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định: *Người có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư; Người có thẩm quyền phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư; Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt độc lập hoặc đồng thời với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư), phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư); Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.*

Để thống nhất thực hiện, đảm bảo thời gian đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, Sở Tài chính đề xuất giao đơn vị trình UBND Thành phố phê duyệt và thực hiện đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư như sau:

+ Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Giao Sở Tài chính lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trình UBND Thành phố phê duyệt đồng thời với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

+ Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

Giao cơ quan, đơn vị tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện) lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trình UBND Thành phố phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất và đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Giao cơ quan chuyên môn tổng hợp xem xét hồ sơ đề xuất/cơ quan, đơn vị đã được UBND Thành phố quyết định phân công tiếp nhận hồ sơ đề xuất (đối với dự án do nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất) lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư, trình UBND Thành phố phê duyệt đồng thời với thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất và đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư lên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Bên mời thầu, Bên mời quan tâm

Khoản 1 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2023[[6]](#footnote-6) quy định: *Bên mời thầu là cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tổ chức đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đơn vị được cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.*

Khoản 3[[7]](#footnote-7) Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định: *Người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã làm bên mời quan tâm.*

Như vậy, UBND Thành phố có thể giao nhiệm vụ cho cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc UBND Thành phố, UBND phường, xã làm bên mời thầu, bên mời quan tâm. Để thống nhất quản lý, giảm thủ tục hành chính, Sở Tài chính đề xuất:

+ Bên mời thầu:

Đối với dự án triển khai trên 01 địa bàn phường, xã: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có dự án làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Đối với dự án triển khai trên 02 địa bàn phường, xã: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân phường, xã nơi dự án có phần diện tích sử dụng đất lớn hơn làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Đối với dự án phức tạp, dự án triển khai trên 03 địa bàn phường, xã trở lên hoặc Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có dự án/nơi dự án có phần diện tích sử dụng đất lớn hơn không đáp ứng điều kiện năng lực làm bên mời thầu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố giao các Sở quản lý chuyên ngành, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố làm bên mời thầu tổ chức thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Bên mời thầu đồng thời là bên mời quan tâm đối với dự án cần xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Trách nhiệm của bên mời thầu, bên mời quan tâm thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

(8) Quy định lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh quy định tại Điều 34a[[8]](#footnote-8) Luật Đấu thầu và Điều 44a[[9]](#footnote-9) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

(9) Quy định chỉ định nhà đầu tư được áp dụng đối với dự án đầu tư kinh doanh quy định tại khoản 2a[[10]](#footnote-10) Điều 34 Luật Đấu thầu và Điều 44c[[11]](#footnote-11) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

(10) Quy định lựa chọn nhà đầu tư chiến lược thực hiện dự án quy định tại Điều 42 Luật Thủ đô.

(11) Quy định nội dung thẩm định, phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại quy định tại khoản 4[[12]](#footnote-12) Điều 29 Luật Đầu tư, khoản 5[[13]](#footnote-13) Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

(12) Quy định nội dung thẩm định, phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3[[14]](#footnote-14) Điều 29 Luật Đầu tư và khoản 3[[15]](#footnote-15) Điều 29 Nghị định số 31/2024/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và Điều 42 Luật Thủ đô.

(13) Quy định về điều chỉnh chủ trương đầu tư, xử lý chuyển tiếp được dẫn chiếu thực hiện theo các quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

(14) Quy định về triển khai dự án sau khi phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật chuyên ngành và văn bản hướng dẫn liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

(15) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, xử lý các vướng mắc, kiến nghị và tổ chức thực hiện quy định.

(16) Về nội dung xin ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư (ngoài các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật về Đầu tư năm 2020)

- Quy định của pháp luật Đầu tư:

Khoản 23 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định: *Vốn đầu tư là tiền và tài sản khác theo quy định của pháp luật về dân sự và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh.*

+ Về hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư

Khoản 1, khoản 2 Điều 33[[16]](#footnote-16) Luật Đầu tư 2020 và Điều 31[[17]](#footnote-17) Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm nội dung: “*Vốn đầu tư của dự án”; “Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”*.

+ Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

Điều 3114 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/chấp thuận nhà đầu tư gồm nội dung: *“Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư”*. Việc đánh giá hiệu quả kinh tế của dự án phải dựa trên cơ sở vốn đầu tư và doanh thu ước tính để xem xét khả năng thu hồi vốn, khả năng sinh lời của dự án. Như vậy, khi thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư/chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/chấp thuận nhà đầu tư phải thẩm định nội dung *“Vốn đầu tư của dự án”.*

+ Nội dung Quyết định chủ trương đầu tư dự án

Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư, trong đó mẫu Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư quy định nội dung *“Vốn đầu tư của dự án”.*

- Quy định của pháp luật Kinh doanh bất động sản:

Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: *Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây: …c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.*

- Quy định của pháp luật về xây dựng:

Điều 134 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: *Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.* *Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí xây dựng, thiết bị, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá.*

Pháp luật về xây dựng, không quy định việc thẩm định tổng mức đầu tư/vốn đầu tư đối với dự án sử dụng vốn khác trong giai đoạn quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng. Tuy nhiên, việc thẩm định vốn đầu tư của dự án trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án là cần thiết và là tiêu chí để đánh giá năng lực của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Do vậy, thời gian vừa qua, UBND Thành phố đã có chỉ đạo thẩm định vốn đầu tư trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án tại Thông báo số 622/TB-VP ngày 31/12/2024: *UBND Thành phố thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư, việc tổ chức thẩm định vốn đầu tư trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị sử dụng nguồn vốn khác trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo nguyên tắc xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án quy định tại điểm b khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Trong đó, Sở Xây dựng tham gia ý kiến thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng; các nội dung chi phí còn lại, căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định hoặc lấy ý kiến thẩm định của các đơn vị có liên quan.*

Để đảm bảo chặt chẽ trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố, Sở Tài chính đề xuất UBND Thành phố bổ sung nội dung thẩm định “vốn đầu tư của dự án” theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Thông báo số 622/TB-VP ngày 31/12/2024, theo đó Sở Xây dựng tham gia ý kiến thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

*c) Hiệu lực của văn bản*

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký; Thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội.

**V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Dự thảo văn bản đã được nghiên cứu, xây dựng theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Thủ đô, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các quy định pháp luật liên quan, trong đó đã quy định các nội dung tổ chức thực hiện, phân công cơ quan, đơn vị thực hiện nhằm thực hiện các nội dung được giao tại các văn bản quy phạm pháp luật liên quan và thực hiện chức năng quản lý nhà nước.

Sở Tài chính kính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành Quy định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Ban Giám đốc Sở ;  - Các phòng, đơn vị thuộc Sở ; - Lưu: VT, HTĐT. | GIÁM ĐỐCNguyễn Xuân Lưu |

1. 33 đơn vị đã gửi ý kiến: Các Sở (trước sắp xếp): Công thương, Du lịch; Giáo dục và Đào tạo; Giao thông vận tải; Khoa học và Công nghệ; Lao động Thương binh và xã hội; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Quy hoạch - Kiến trúc; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính; Y tế; Các quận - huyện (trước sắp xếp): Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Hoàng Mai, Long Biên, Bắc Từ Liêm, Thanh trì, Gia Lâm, Sóc Sơn, Mê Linh, Phúc Thọ, Quốc Oai, Thanh Oai, Ứng Hòa, Sơn Tây, Thường Tín, Đan Phượng; Cục Thuế Thành phố; BQLDA ĐTXDCT hạ tầng kỹ thuật và nông nghiệp Thành phố. [↑](#footnote-ref-1)
2. 20 đơn vị chưa gửi ý kiến: Các Sở (trước sắp xếp): Nội Vụ, Ngoại Vụ, Tư pháp, Xây dựng, Văn hóa thể thao; Các quận – huyện (trước sắp xếp): Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Nam Từ Liêm, Hà Đông, Đông Anh, Chương Mỹ, Mỹ Đức, Phú Xuyên, Thạch Thất, Ba Vì, Hoài Đức; BQL các KCN và CX; BQLDA ĐTXDCT dân dụng Thành phố; BQLDA ĐTXDCT giao thông Thành phố; BQLDA đường sắt đô thị Hà Nội [↑](#footnote-ref-2)
3. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8, 9, 10 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-4)
5. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày15/8/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 [↑](#footnote-ref-6)
7. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 13 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-7)
8. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-8)
9. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-9)
10. Được bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-10)
11. Được bổ sung tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-11)
12. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-12)
13. Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, điểm b khoản 6 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Được sửa đổi bổ sung tại Điều 250 Luật Đất đai. [↑](#footnote-ref-14)
15. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ. [↑](#footnote-ref-15)
16. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 6 Luật số 90/2025/ QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025. [↑](#footnote-ref-16)
17. Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ [↑](#footnote-ref-17)