

Nghị Định 274/2026/NĐ-CP: Đơn Giản Hóa Quy
Trình Lựa Chọn Nhà Đầu Tư

Cập Nhật Pháp Lý | Tháng 9 Năm 2026

Ngày 7 tháng 7 năm 2026, Chính Phủ Việt Nam đã ban hành Nghị Định số 274/2026/ND-CP (**Nghị Định 274**), nhằm tổng hợp và thay thế các quy định trước đây về việc lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án đầu tư kinh doanh, vốn trước đây được quy định rải rác trong Nghị Định số 23/2024/ND-CP, Nghị Định số 115/2024/ND-CP và Nghị Định số 225/2025/ND-CP. Nghị Định 274 sẽ có hiệu lực từ ngày 21 tháng 8 năm 2026 (trừ một quy định liên quan đến các dự án Xây dựng - Chuyển giao, quy định này đã có hiệu lực kể từ ngày ban hành), và văn bản này thiết lập một bộ quy định thống nhất, chi tiết hơn, bao quát phạm vi các dự án thuộc đối tượng điều chỉnh, các tiêu chí xác định những dự án nào phải thực hiện đấu thầu, cũng như các quy định chuyển tiếp đối với các dự án đang được triển khai. Các nhà đầu tư tham gia vào các dự án sử dụng đất, hoặc trong các lĩnh vực mà pháp luật quy định phải lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu, cần làm quen với các yêu cầu mới càng sớm càng tốt.

1. Tin tức là gì?

Ngày 7 tháng 7 năm 2026, Chính Phủ Việt Nam đã ban hành Nghị Định số 274/2026/ND-CP, trong đó quy định chi tiết về việc lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án đầu tư kinh doanh (**Nghị Định 274**). Nghị Định 274 sẽ có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2026, ngoại trừ Điều 74, điều khoản này sửa đổi một nghị định trước đó về các dự án Xây dựng - Chuyển giao (BT) và đã có hiệu lực ngay khi Nghị Định 274 được ban hành.

Cho đến nay, các quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư được quy định rải rác trong ba nghị định riêng biệt: Nghị Định 23/2024/ND-CP, áp dụng cho các dự án phải thực hiện đấu thầu theo các luật ngành cụ thể (**Nghị Định 23**); Nghị Định số 115/2024/ND-CP, quy định về các dự án liên quan đến việc sử dụng đất (**Nghị Định 115**); và Nghị Định số 225/2025/ND-CP, đã sửa đổi cả hai nghị định trên (**Nghị Định 225**). Nghị Định 274 hợp nhất tất cả các quy định này thành một nghị định duy nhất. Kể từ ngày Nghị Định 274 có hiệu lực, Nghị Định 23, Nghị Định 115, và Nghị Định 225 sẽ không còn hiệu lực, ngoại trừ một quy định của Nghị Định 115 vẫn tiếp tục có hiệu lực.

Nghị Định 274 không chỉ đơn thuần tổng hợp các quy định cũ. Văn bản này thiết lập một hệ thống quy định thống nhất về việc lựa chọn nhà đầu tư và đưa ra những hướng dẫn chi tiết hơn nhiều về cách thức áp dụng Luật Đấu Thầu trong thực tiễn. Đồng thời, Nghị Định này cũng phản ánh nỗ lực rộng lớn hơn của Chính Phủ nhằm đơn giản hóa các thủ tục hành chính, khuyến khích ứng dụng các quy trình số hóa, cũng như đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ hơn giữa Luật Đấu Thầu, Luật Đầu Tư và Luật Đất Đai.

2. Điều này ảnh hưởng như thế nào đến tình hình hiện tại?

Nghị Định 274 mang lại ba thay đổi chính đối với tình hình hiện tại: mở rộng phạm vi điều chỉnh tại một văn bản duy nhất, làm rõ những dự án nào phải trải qua quy trình đấu thầu, đồng thời quy định chi tiết các quy tắc chuyển đổi từ hệ thống cũ sang hệ thống mới. Mỗi nội dung này sẽ được giải thích cụ thể dưới đây.

Một bộ quy định duy nhất và toàn diện hơn. Trước đây, các nhà đầu tư phải tham khảo hai nghị định khác nhau tùy theo loại hình dự án của mình: Nghị Định 23 áp dụng cho các dự án phải tổ chức đấu thầu theo các luật ngành cụ thể, và Nghị Định 115 áp dụng cho các dự án liên quan đến sử dụng đất. Nghị Định 274 đã hợp nhất hai văn bản này thành một nghị định duy nhất, do đó hiện nay đã có một bộ quy định thống nhất và nhất quán hơn để tuân thủ.

Nghị Định duy nhất này hiện nay bao quát tất cả các nội dung sau đây, vốn trước đây được quy định rải rác trong các nghị định khác nhau:

- (i) đảm bảo cạnh tranh trong lựa chọn nhà đầu tư;
- (ii) ưu đãi có trong lựa chọn nhà đầu tư;
- (iii) chi phí lựa chọn nhà đầu tư;

- (iv) chỉ định nhà đầu tư;
- (v) lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt;
- (vi) phương thức lựa chọn nhà đầu tư;
- (vii) quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;
- (viii) quy trình, thủ tục, chi phí, lộ trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư qua mạng; cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà đầu tư; trường hợp không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;
- (ix) phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu;
- (x) nội dung hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất;
- (xi) kiểm tra, giám sát hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- (xii) xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- (xiii) xử lý tình huống trong lựa chọn nhà đầu tư; và
- (xiv) quy định chuyển tiếp.

So với Nghị Định 23 trước đây, Nghị Định 274 hiện nay quy định trực tiếp về một số vấn đề mà trước đây chỉ được xử lý gián tiếp thông qua việc tham chiếu đến Nghị Định 115. Điều này bao gồm việc lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp đặc biệt và cách thức xử lý các vi phạm. Nghị Định này cũng bổ sung các quy định mới về việc chỉ định nhà đầu tư, phản ánh những thay đổi gần đây trong Luật Đấu Thầu. Tóm lại, các nhà đầu tư và cơ quan chức năng hiện nay chỉ cần tham khảo một nghị định thay vì nhiều nghị định như trước đây.

Nghị Định 274 cũng bổ sung các quy định chi tiết mới về điều kiện của quỹ đất dự kiến thực hiện dự án và trường hợp dự án không phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Đồng thời, Nghị Định này vẫn giữ nguyên các quy định hiện hành về việc công bố thông tin dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cũng như về triển khai thực hiện dự án đầu tư kinh doanh.

Nghị Định 274 cũng tiếp tục quy định về một số vấn đề liên quan, bao gồm:

- (i) điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của thành viên tổ chuyên gia, tổ thẩm định; và
- (ii) kết nối, chia sẻ thông tin giữa hệ thống mạng đấu thầu quốc gia với các hệ thống thông tin khác, đồng thời khẳng định rằng các quy định riêng biệt về quản lý nhà nước về đấu thầu vẫn tiếp tục được áp dụng như trước đây.

Các quy định rõ ràng hơn về những dự án nào phải thông qua đấu thầu. Trước đây, các nhà đầu tư và cơ quan chức năng phải tham khảo hai nghị định khác nhau để xác định liệu một dự án có cần phải thông qua quy trình đấu thầu hay không: Nghị Định 23 chủ yếu quy định về các dự án phải đấu thầu theo các luật ngành cụ thể mà không liên quan đến đất đai, trong khi Nghị Định 115 quy định về các dự án liên quan đến sử dụng đất. Điều này thường đồng nghĩa với việc phải tra cứu nhiều nghị định chỉ để trả lời một câu hỏi đơn giản.

Nghị Định 274 giải quyết vấn đề này bằng cách quy định, tại một văn bản duy nhất, ba loại dự án yêu cầu phải tiến hành lựa chọn nhà đầu tư:

- (i) các dự án liên quan đến việc sử dụng đất thuộc một trường hợp cụ thể được quy định trong Luật Đất Đai;
- (ii) các dự án khác liên quan đến việc sử dụng đất mà phải thông qua đấu thầu theo quy định của pháp luật ngành; và

- (iii) các dự án không liên quan đến việc sử dụng đất nhưng vẫn phải trải qua quy trình đấu thầu theo các quy định pháp luật riêng của từng ngành.

Nghị Định 274 cũng cập nhật danh sách các dự án thuộc các ngành cụ thể yêu cầu phải tiến hành lựa chọn nhà đầu tư, nhằm phản ánh những thay đổi gần đây trong pháp luật, bao gồm các dự án trong lĩnh vực hàng không dân dụng, điện lực, tái phát triển khu chung cư và các lĩnh vực chuyên ngành khác.

Nghị Định 274 cũng giữ nguyên các điều kiện hiện hành về việc đất đai có phù hợp với dự án hay không, được kế thừa từ Nghị Định 115, nhưng đã cập nhật các điều kiện này cho phù hợp với Luật Đất Đai và Nghị Quyết số 254/2025/QH15. Tóm lại, thửa đất đó phải thuộc một trong các trường hợp mà Nhà nước có thể thu hồi, hoặc là đất do Nhà nước quản lý và có thể cho thuê thông qua việc lựa chọn nhà đầu tư, đồng thời phải có tên trong danh sách các thửa đất đã được Hội đồng Nhân dân tỉnh có liên quan phê duyệt.

Lần đầu tiên, Nghị Định 274 cũng quy định rõ ràng những trường hợp dự án sử dụng đất không cần phải trải qua quy trình đấu thầu. Quy định này áp dụng trong các trường hợp sau: (i) nhà đầu tư có thể được giao đất hoặc cho thuê đất trực tiếp, mà không cần qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, theo các quy định hiện hành; (ii) dự án không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước và nhà đầu tư lựa chọn thu hồi quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận trực tiếp với chủ đất, thay vì yêu cầu Nhà nước thu hồi đất; hoặc (iii) dự án do người đang có quyền sử dụng đất đề xuất, được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, mà Nhà Nước không thực hiện thu hồi đất.

3. Các bước tiếp theo là gì?

Nghị Định 274 quy định chi tiết các quy chế chuyển tiếp nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư và cơ quan chức năng thực hiện quá trình chuyển đổi từ hệ thống cũ sang hệ thống mới một cách suôn sẻ, đồng thời đảm bảo không làm gián đoạn các dự án đang được triển khai.

Bên cạnh việc xác nhận rằng Nghị Định 23, Nghị Định 115 và Nghị Định 225 sẽ ngừng có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2026, Nghị Định 274 quy định một giai đoạn chuyển tiếp ngắn giữa ngày ban hành (ngày 7 tháng 7 năm 2026) và ngày có hiệu lực (ngày 21 tháng 8 năm 2026). Trong khoảng thời gian này, các cơ quan chủ trì quá trình đấu thầu có thể lựa chọn áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả sử dụng đất, được quy định tại Điều 52 của Nghị Định 274, khi soạn thảo hồ sơ mời thầu; hoặc tạm thời tiếp tục áp dụng các quy định cũ theo Nghị Định 115. Điều này mang lại sự linh hoạt nhất định cho các quy trình đang diễn ra trong khi phương pháp tiếp cận mới dần được triển khai.

Nghị Định 274 cũng quy định rõ ràng các quy tắc đối với các dự án hiện đang ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư. Cụ thể:

- (i) nếu một dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng theo các quy định đầu tư hiện hành được xác định thuộc diện không phải chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án có thể tiếp tục căn cứ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đó hoặc chuyển sang quy trình phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh mới, tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể của dự án;
- (ii) nếu dự án đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đã mở thầu trước ngày Nghị Định 274 có hiệu lực thi hành, các hồ sơ này vẫn sẽ được đánh giá theo hồ sơ mời thầu đã được ban hành;
- (iii) nếu dự án đang lập hồ sơ mời quan tâm; lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị Định 274 có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc đã phê duyệt nhưng chưa phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu,

bên mời quan tâm, thì phải soạn thảo hoặc cập nhật các hồ sơ này để đảm bảo tuân thủ Luật Đấu Thầu đã được sửa đổi và Nghị định số 274;

- (iv) nếu dự án đã phát hành hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị Định 274 có hiệu lực thì hành chưa mở thầu thì bên mời quan tâm, bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét tiếp tục mở thầu, đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất theo hồ sơ đã phát hành hoặc gia hạn thời điểm đóng thầu để sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu;
- (v) nếu nhà đầu tư đã được lựa chọn nhưng hợp đồng dự án vẫn chưa được ký kết, các bên có thể tiến hành đàm phán và ký kết hợp đồng trên cơ sở kết quả lựa chọn hiện có và hồ sơ mời thầu; và
- (vi) nếu các hợp đồng dự án đã được ký kết trước khi Nghị Định 274 có hiệu lực vẫn giữ nguyên hiệu lực; tuy nhiên, bất kỳ thay đổi nào đối với các hợp đồng này trong tương lai đều phải tuân thủ Luật Đấu Thầu đã được sửa đổi, Nghị Định 274 và các văn bản pháp luật khác đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện thay đổi.

Các quy định chuyển tiếp này mang lại sự chắc chắn hơn cho cả cơ quan chức năng lẫn nhà đầu tư, thông qua việc bảo đảm tính hợp lệ của các thủ tục đã được hoàn tất đúng quy định theo các quy định cũ, đồng thời từng bước đưa tất cả các dự án vào khuôn khổ hệ thống mới, thống nhất theo Nghị Định 274.

Nhìn chung, Nghị Định 274 đã đơn giản hóa đáng kể các quy định của Việt Nam về việc lựa chọn nhà đầu tư bằng cách tập hợp, trong một văn bản duy nhất, các quy định trước đây được phân tán trong Nghị Định 23 và Nghị Định 115. Điều này có nghĩa là các nhà đầu tư và cơ quan chức năng không còn phải tra cứu nhiều nghị định khác nhau tùy theo loại hình dự án, và điều này hứa hẹn sẽ góp phần mang lại sự nhất quán hơn trong quá trình ra quyết định. Bên cạnh đó, bằng việc bổ sung các quy định và hướng dẫn mới vốn còn thiếu trước đây, Nghị Định 274 hiện đã bao quát toàn bộ quy trình, từ khâu chuẩn bị dự án và công bố thông tin về dự án, cho đến việc lựa chọn nhà đầu tư và triển khai dự án.

Những thay đổi này có ý nghĩa quan trọng nhất đối với các nhà đầu tư quan tâm đến các dự án liên quan đến đất đai, hoặc các dự án thuộc những lĩnh vực mà pháp luật quy định phải lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu. Các nhà đầu tư quan tâm đến những dự án này cần làm quen với các yêu cầu mới theo Nghị Định 274, đặc biệt là các quy định về điều kiện đủ tiêu chuẩn của dự án, cách thức nộp hồ sơ dự thầu, các phương pháp lựa chọn nhà đầu tư, nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, cũng như các quy định chuyển tiếp, để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định và có lợi thế tham gia vào các đợt đấu thầu trong tương lai.

Tác giả



Hồ Thụy Ngọc Trâm
Luật Sư Thành Viên
tram.ho@frasersvn.com



Lê Thị Hồng Đào
Luật Sư
dao.le@frasersvn.com

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh

Số 19.01, tầng 19, Tòa nhà Đức
33 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn
Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84 28 3824 2733

Văn phòng Hà Nội

Số 1503, tầng 15, Tòa nhà Pacific Place
83B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam
Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +84 24 3946 1203

Website www.frasersvn.com
Email legalenquiries@frasersvn.com

Bài viết này chỉ cung cấp một bản tóm tắt về chủ đề được đề cập, mà không có bất kỳ nghĩa vụ nào do Công Ty Luật Frasers chịu trách nhiệm. Bản tóm tắt không nhằm mục đích cũng như không nên dựa vào nó để thay thế cho lời khuyên pháp lý.

© Bản quyền của bài viết thuộc về Công Ty Luật Frasers.