

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG MIỀN TÂY

VÕ THANH HUY

NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG
TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY
DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ XÂY DỰNG

Vĩnh Long, 05/2025

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG MIỀN TÂY

VÕ THANH HUY

**NGHIÊN CỨU CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG
TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY
DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG**

Chuyên ngành: KỸ THUẬT XÂY DỰNG

GVHD: T.S Đào Huy Hoàng



Học viên: Võ Thanh Huy



Vĩnh Long, 05/2025

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề bài

Tỉnh Hậu Giang đang trên đà phát triển sôi động, song hành cùng chính sách đầu tư ưu tiên của Chính phủ dành cho khu vực Tây Nam Bộ. Những năm gần đây, tỉnh Hậu Giang tăng cường khả năng kêu gọi và thu hút các dự án đầu tư, đồng thời được nâng cấp cơ sở hạ tầng, giao thông, y tế và giáo dục, hướng đến mục tiêu trở thành tỉnh công nghiệp có trình độ phát triển khá trong khu vực ĐBSCL.

Việc lựa chọn nhà đầu tư cho một dự án mang tính quyết định, ảnh hưởng trực tiếp đến sự thành công và hiệu quả của dự án đó. Ngoài những dự án đạt được thành công nhất định, vẫn tồn tại nhiều dự án bị chậm tiến độ, gây lãng phí tài nguyên đất đai và tiền bạc, đồng thời tác động tiêu cực đến an sinh xã hội trong khu vực triển khai.

Đã có nhiều công trình nghiên cứu được thực hiện liên quan các vấn đề như trên: Trong nghiên cứu [12], tác giả đã thực hiện phân tích định lượng nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của các doanh nghiệp ngoài nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, từ đó đề xuất các chính sách khuyến khích đầu tư vào khu vực này. Kết quả nghiên cứu cho thấy, quyết định đầu tư của các doanh nghiệp ngoài nhà nước chịu tác động bởi 07 nhóm yếu tố chính, bao gồm: (i) Thị trường; (ii) Chính sách ưu đãi; (iii) Chất lượng thể chế và quản trị địa phương; (iv) Chi phí; (v) Cơ sở hạ tầng; (vi) Nguồn nhân lực; và (vii) Giao tiếp. Nghiên cứu [14] tác giả đã thực hiện nghiên cứu nhằm khám phá các yếu tố ảnh hưởng đến việc thu hút vốn đầu tư vào tỉnh Cà Mau, cụ thể là các nhân tố tác động đến quyết định lựa chọn Cà Mau làm địa điểm đầu tư của các nhà đầu tư. Kết quả nghiên cứu cho thấy, đối với khu vực công nghiệp – xây dựng, các yếu tố tác động chính bao gồm: quyết định của chính quyền địa phương, chính sách đầu tư và công tác hỗ trợ, cùng với yếu tố thị trường. Trong khi đó, đối với khu vực thương mại – dịch vụ, việc thu hút vốn đầu tư chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố như: thị trường, chi phí đầu tư, đối tác tin cậy, vị trí thuận lợi cho hoạt động kho bãi, và sự hiện diện của các khu kinh tế.

Từ các phân tích nghiên cứu và lý do nêu trên, hiện nay chưa có nghiên cứu liên quan đến công tác LCNĐT thực hiện dự án xây dựng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Vì vậy, tác giả nhận thấy đề tài “Nghiên Cứu Các Yếu Tố Ảnh Hưởng Đến Công Tác Lựa Chọn Nhà Đầu Tư Thực Hiện Dự Án Xây

Dựng Trên Địa Bàn Tỉnh Hậu Giang” là rất cần thiết, nhằm nâng cao hiệu quả công tác lựa chọn nhà đầu tư thực hiện xây dựng, qua đó góp phần vào việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển tại địa phương.

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT của cơ quan quản lý nhà nước đối với các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;
- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT của cơ quan quản lý nhà nước đối với các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;
- Đề xuất các giải pháp LCNĐT của cơ quan quản lý nhà nước đối với các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu:
 - + Các dự án xây dựng nhà ở đã và đang thực hiện trên địa bàn tỉnh Hậu Giang từ năm 2018 đến nay.
 - + Các dự án thuộc đối tượng bắt buộc phải thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Phạm vi nghiên cứu: Các dự án xây dựng nhà ở cần tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và có sử dụng đất công trên địa bàn tỉnh Hậu Giang từ năm 2018 đến nay.

4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp lý thuyết: Sử dụng phương pháp phân tích và tổng hợp các cơ sở lý thuyết từ các văn bản pháp lý, các nghiên cứu có liên quan để làm cơ sở phân tích, tổng hợp.
- Phương pháp phỏng vấn chuyên gia: Thu thập ý kiến của các chuyên gia có liên quan tới vấn đề cần nghiên cứu từ đó tổng hợp được các vấn đề hạn chế, bất cập để tiến hành phân tích.
- Phương pháp điều tra, khảo sát: Xây dựng bảng câu hỏi liên quan vấn đề nghiên cứu và tiến hành tổng hợp các ý kiến từ các đối tượng khảo sát để tổng hợp, phân tích và xác định được các vấn đề cần giải quyết.
- Phương pháp phân tích, thống kê: Sử dụng phần mềm SPSS phân tích thông tin thu thập được để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhân tố.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

- Ý nghĩa khoa học: Luận văn góp phần làm rõ các nhân tố ảnh hưởng đến công tác lựa chọn nhà đầu tư, từ đó làm tài liệu tham khảo về lựa chọn nhà đầu tư các dự án xây dựng.

- Ý nghĩa thực tiễn: Từ kết quả nghiên cứu này cung cấp thêm cơ sở khoa học và thực tiễn giúp cho các cơ quan, đơn vị quản lý dự án trong việc LCNĐT hiệu quả, phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương, phân tích các nhân tố ảnh hưởng giúp nâng cao khả năng lựa chọn nhà đầu tư.

6. Nội dung nghiên cứu

- **Chương 1:** Tổng Quan Về Công Tác Lựa Chọn Nhà Đầu Tư Dự Án Xây Dựng. Trong chương 1, tác giả trình bày tổng quan về công tác lựa chọn nhà đầu tư; Đánh giá thực hiện công tác lựa chọn nhà đầu tư tại tỉnh Hậu Giang; Tổng quan về công tác trình nghiên cứu trong nước và quốc tế.

- **Chương 2:** Cơ Sở Khoa Học và Cơ sở pháp lý về Lựa Chọn Nhà Đầu Tư. Trong chương 2, tác giả trình bày các cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý về lựa chọn nhà đầu tư; trình bày phương pháp mà tác giả đã chọn để nghiên cứu và cách thực hiện phương pháp.

- **Chương 3:** Đề Xuất Giải Pháp Lựa Chọn Nhà Đầu Tư Dự Án Xây Dựng. Chương 3 tác giả trình bày về các yếu tố ảnh hưởng công tác LCNĐT; kết quả khảo sát; tiến hành phân tích dữ liệu thu thập được bằng phần mềm SPSS. Từ kết quả phân tích được, tác giả đề xuất các giải pháp nâng cao công tác LCNĐT.

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG

1.1. Các khái niệm về công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng

1.1.1. Khái niệm nhà đầu tư

1.1.2. Hình thức đầu tư và các khái niệm về hình thức đầu tư

1.1.3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư

1.2. Đánh giá thực trạng công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng tại Việt Nam và tỉnh Hậu Giang

1.2.1. Đánh giá thực trạng công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng tại Việt Nam

1.2.2. Đánh giá thực trạng công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng tại tỉnh Hậu Giang

a) Giới thiệu về tỉnh Hậu Giang

b) Tình hình đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

c) Đánh giá thực trạng công tác LCNĐT thực hiện dự án xây dựng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

Trong bối cảnh đẩy mạnh thu hút, kêu gọi đầu tư để phát triển kinh tế - xã hội, công tác LCNĐT có vai trò then chốt đối với chất lượng và hiệu quả các dự án đầu tư xây dựng tại địa phương. Mặc dù đã có những quy định, pháp lý khá đầy đủ, nhưng việc áp dụng vào thực tế vẫn còn nhiều vấn đề cần được nâng cao. Ngoài ra việc LCNĐT không phù hợp sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến đến sự phát triển của địa phương. Có thể thấy rằng công tác LCNĐT gặp phải các vấn đề liên quan đến như: Về việc ban hành các quy định, pháp lý; Nhà đầu tư; Đơn vị tư vấn.

1.3. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước về công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng

1.3.1. Tổng quan các công trình nghiên cứu trong nước

Tác giả L.Đ. Long và các cộng sự phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến sự thu hút của các dự án PPP tại thành phố Hồ Chí Minh và đã chỉ ra được 05 nhóm yếu tố để thu hút đầu tư. Sau đó tác giả tiến hành phân tích thống kê SPSS và mô hình phân tích mạng lưới Analytic Network Process (ANP). Tác giả chỉ ra rằng các yếu tố ảnh hưởng chính ảnh hưởng đến sự thu hút các dự

án PPP gồm: tỷ suất sinh lợi cao, khả năng liên kết nhiều nguồn lực hỗ trợ của nhà đầu tư, các thỏa thuận cam kết được thiết lập và ràng buộc tốt, phân tích đầy đủ rủi ro và có biện pháp quản lý rủi ro hiệu quả [7].

Tác giả D.T.T. Dung và các cộng sự đã nhận diện những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định tham gia thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của các nhà đầu tư cho rằng các yếu tố khách quan chủ yếu ảnh hưởng đến quyết định của nhà đầu tư trong việc tham gia thực hiện dự án nhà ở xã hội được xác định bao gồm: lợi thế về vị trí khu đất, lãi suất vay vốn ưu đãi, thủ tục đầu tư và mức độ trượt giá trên thị trường xây dựng và đưa ra một số khuyến nghị đề xuất nhằm thu hút đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội [10].

1.3.2. Tổng quan các công trình nghiên cứu quốc tế

Tác giả Piotr Misztal và các cộng sự đã nghiên cứu khảo sát 506 doanh nghiệp từ các Khu kinh tế đặc biệt ở Ba Lan để xác định các yếu tố có tính quyết định quan trọng hình thành nên sức hấp dẫn đầu tư của quốc gia theo quan điểm của các NĐT tiềm năng và đánh giá mức độ hài lòng của các bên liên quan đối với các phương pháp hiện có để đánh giá môi trường đầu tư và tính khả dụng của chúng để sử dụng thực tế [24].

Tác giả David Tchiotashvili và các cộng sự đã nghiên cứu phân tích hoạt động đầu tư và sự tăng trưởng đầu tư trực tiếp nước ngoài ở Georgia, cũng như phân tích môi trường đầu tư và môi trường đầu tư tại các CQQLNN khác nhau, chính sách đầu tư của nhà nước và quy định của nhà nước đối với hoạt động đầu tư, phân tích các quy trình đầu tư hiện hành ở Georgia, có xét đến thông lệ quốc tế và các yếu tố khác của quy định của nhà nước về chính sách đầu tư, môi trường đầu tư, các thủ tục đầu tư và quy trình đầu tư ở Georgia [25] .

Nghiên cứu [24], [25] tác giả phân tích môi trường đầu tư ảnh hưởng đến hoạt động trong đầu tư của các nhà đầu tư. Từ đó ảnh hưởng, hạn chế trong việc LCNĐT tiềm năng khi chỉ có một NĐT tham gia.

Từ các nghiên cứu trên thế giới và các nghiên cứu trong nước đối với các yếu tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT dự án xây dựng, tác giả nhận thấy các tài liệu nghiên cứu cũng rất đa dạng, các tác giả đã phân tích các nhóm yếu tố Quản lý rủi ro, Hiệu quả của quá trình thực hiện dự án, Tài chính dự án và môi trường kinh doanh, chính trị, những tồn tại hạn chế về quy định quản lý hợp đồng và quy định pháp lý về hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư và phân tích đánh giá chất lượng hồ sơ mời thầu. Từ đó, tác giả nhận định

rằng chưa nghiên cứu nào liên quan đến công tác lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. “Vì vậy, *Nghiên Cứu Các Yếu Tố Ảnh Hưởng Đến Công Tác Lựa Chọn Nhà Đầu Tư Các Dự Án Xây Dựng Trên Bùn Tỉnh Hậu Giang* tác giả thực hiện là thực sự cần thiết.

CHƯƠNG 2. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

2.1. Cơ sở pháp lý về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng

- a) Hệ thống các văn bản Luật liên quan:
- b) Hệ thống các văn bản Nghị định, thông tư liên quan:
- c) Hệ thống các văn bản liên quan trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

2.2. Cơ sở khoa học về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng

2.2.1. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư

- Phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ:
- Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ:
- Phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ:

2.2.2 Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

- Đấu thầu rộng rãi:
- Đấu thầu hạn chế:

2.2.3 Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

a) Trường hợp đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ:

b) Trường hợp đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ:

c) Đối với các dự án có yêu cầu đặc thù nhằm phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội của ngành, vùng hoặc địa phương, nhưng tại thời điểm mời thầu chưa xác định đầy đủ các tiêu chuẩn kỹ thuật, xã hội và môi trường cụ thể, thì hình thức đấu thầu rộng rãi theo phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ sẽ được áp dụng.

2.3. Phương pháp chuyên gia

2.3.1. Tiêu chí lựa chọn chuyên gia

Qua tiêu chí lựa chọn chuyên gia của một số nước, có thể thấy tùy vào mục đích mà có những tiêu chí lựa chọn, xác định chuyên gia khác nhau. Tuy nhiên, đều có yêu cầu chung liên quan đến năng lực chuyên môn, kinh nghiệm, phải mất khoảng 10.000 giờ (khoảng 5 năm) để trở thành

một chuyên gia nghiên cứu trong một lĩnh vực [34] và yêu cầu không ít hơn 05 chuyên gia để thực hiện phỏng vấn về chuyên môn [35].

2.3.2. Cơ sở lựa chọn chuyên gia

Để xác định các nhân tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Tác giả nhận thấy cần tham khảo ý kiến của các cá nhân, lãnh đạo của các đơn vị, những người có nhiều năm kinh nghiệm đối với công tác LCNĐT như: chủ đầu tư, nhà đầu tư, tư vấn đấu thầu, cơ quan quản lý nhà nước có năng lực chuyên môn, kinh nghiệm trên 5 năm, có chứng chỉ phù hợp, tham gia hoạt động trong lĩnh vực xây dựng từ 5 - 10 năm dựa vào giai đoạn phát triển và số lượng dự án đầu tư từ năm 2015 đến nay theo [1].

Dựa vào các tài liệu đã nêu ở phần tổng quan và các tài liệu nghiên cứu trước đó, tác giả đã tổng hợp được các nhóm yếu tố:

Bảng Tổng hợp các nhóm yếu tố

STT	Nhóm yếu tố	Nguồn tài liệu
1	Nhóm 1: Pháp lý và các quy định	[5]
2	Nhóm 2: Nhà đầu tư	[3]
3	Nhóm 3: Đơn vị tư vấn và chủ đầu tư	[7], [2]
4	Nhóm 4: Địa phương	[20]

Sau khi tổng hợp được các nhóm yếu tố, tác giả dựa vào các tiêu chí và cơ sở lựa chọn chuyên gia đã nêu để tiến hành xây dựng phiếu phỏng chuyên gia:

Bảng phỏng vấn các chuyên gia

Stt	Tên đơn vị	Số lượng chuyên gia	Số năm kinh nghiệm
1	Chủ đầu tư	03 người	Từ 5 - 10 năm
2	Nhà đầu tư	03 người	Từ 5 - 10 năm
3	Đơn vị tư vấn đấu thầu	03 người	Từ 5 - 10 năm
4	CQQLNN	03 người	Từ 5 - 10 năm
	Tổng số	12 chuyên gia	

2.3.3. Phỏng vấn lấy ý kiến chuyên gia

- Sau khi đã xác định được số lượng chuyên gia phù hợp để phục vụ cho công tác khảo sát. Tác giả tiến hành phỏng vấn lấy ý kiến các chuyên gia,

cùng với các tài liệu và các số liệu thu thập được trước đó để tổng hợp thành các nhóm nhân tố sau:

Bảng ý kiến của các chuyên gia về nhân tố ảnh hưởng

Stt	Các nhân tố ảnh hưởng	Ý kiến của các chuyên gia	
		Đồng ý	Không đồng ý
1	Nhóm 1: Pháp lý và các quy định	12/12	
2	Nhóm 2: Nhà đầu tư	12/12	
3	Nhóm 3: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đầu thầu	12/12	
4	Nhóm 4: Địa phương	12/12	
5	Nhóm 5: Các Yếu tố khác	12/12	

(Bảng câu hỏi phỏng vấn được thể hiện ở phụ lục I)

- Từ phân tích thực trạng, các tài liệu đã nêu ở tổng quan và các nghiên cứu trước đó, tác giả xác định được 04 nhóm yếu tố. Tuy nhiên, qua quá trình phỏng vấn lấy ý kiến chuyên gia, các chuyên gia đã đề xuất 05 nhóm yếu tố (Nhóm 5: Yếu tố khác).

2.4. Phương pháp điều tra, khảo sát:

2.4.1. Xác định mẫu phiếu điều tra khảo sát

2.4.2. Xác định cỡ mẫu

2.4.3. Thực hiện điều tra khảo sát

- Xác định đối tượng cần thực hiện khảo sát, với 200 phiếu khảo sát, bảng câu hỏi được sử dụng đã được xây dựng để tiến hành khảo sát các bên liên quan như là đơn vị tư vấn, nhà đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước. Bảng $n = \frac{z^2 \cdot s^2}{(\mu - \bar{x})^2}$ câu hỏi này sẽ được gửi trực tiếp tới từng người để khảo sát, sau đó tiến hành thu thập dữ liệu khảo sát.

2.5. Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

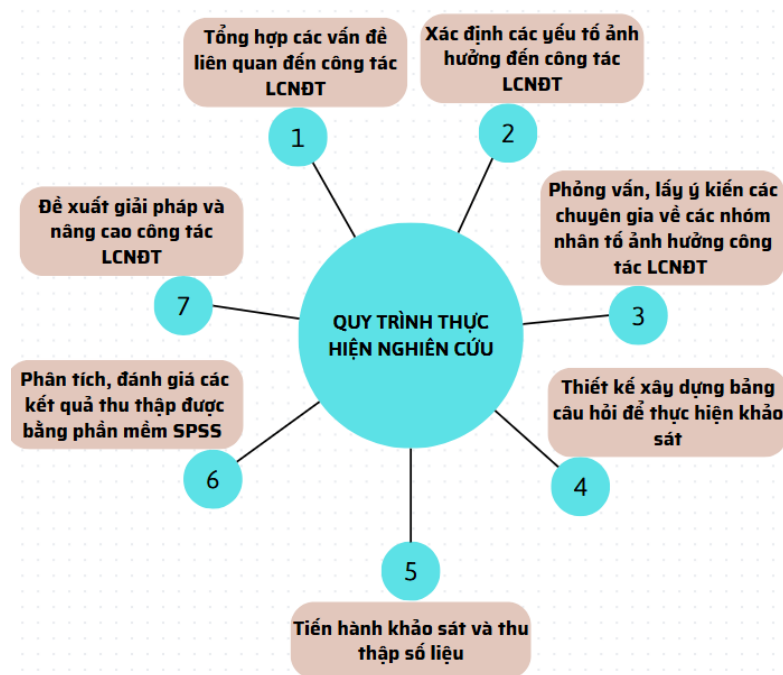
2.5.1. Dữ liệu định tính

- Sau khi tiến hành phỏng vấn sâu chuyên gia theo những mục tiêu nghiên cứu về đánh giá công tác LCNĐT thực hiện dự án xây dựng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, tác giả đã tiến hành tổng hợp các câu trả lời của chuyên gia được phỏng vấn. Tiếp đến, tác giả chọn lọc những nội dung trọng yếu, có

liên quan và có tính chất thuyết phục, thực tế, phù hợp với mục đích nghiên cứu của đề tài để đưa vào trong báo cáo. Cuối cùng, tiến hành phân tích các dữ liệu bằng cách xây dựng bảng phân tích phỏng vấn, chọn từ khóa và các thông tin có liên quan làm cơ sở để tăng tính chân thực cho luận văn.

2.5.2. Dữ liệu định lượng:

- Từ những dữ liệu thu thập được, tiến hành xác định độ tin cậy của thang đo (Cronbach's Alpha), phân tích nhân tố (EFA), kiểm định giá trị trung bình, sử dụng thang đo Likert để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố được thực hiện trên phần mềm SPSS.



Quy trình thực hiện nghiên cứu

- Tóm lại, nhờ việc kết hợp các phương pháp nghiên cứu định tính, định lượng, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và ma trận nhân tố mà có thể cung cấp cái nhìn toàn diện và sâu sắc về các yếu tố rủi ro trong quá trình thi công xây dựng. Từ đó, đề xuất các giải pháp, nâng cao hiệu quả trong công tác lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

CHƯƠNG 3. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG

3.1. Điều tra, khảo sát các yếu tố ảnh hưởng đến công tác lựa chọn nhà đầu tư

3.1.1 Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác lựa chọn nhà đầu tư

3.1.2 Kết quả điều tra, khảo sát

Trong quá trình thực hiện điều tra, khảo sát, tác giả lập danh sách các đơn vị cần thực hiện khảo sát. Tác giả phát phiếu khảo sát trực tiếp dựa vào số lượng cá nhân của các đơn vị và lựa chọn các bộ phận, đơn vị có liên quan đến công tác LCNĐT để tiến hành thực hiện khảo sát. Sau khi điều tra số liệu thu được với tổng số phiếu phát ra là 200 phiếu, tổng số phiếu hợp lệ thu về là 163 phiếu, tổng số phiếu không hợp lệ là 37 phiếu.

Có 37 phiếu không hợp lệ do người trả lời không quan tâm đến công tác lựa chọn Nhà đầu tư, chưa từng tham gia thực hiện, không điền các thông tin của các câu trả lời và bỏ trống các ô thống kê trả lời. Với 163 phiếu hợp lệ, tác giả tiến hành phân tích xử lý số liệu để chuẩn bị cho các bước phân tích kế tiếp.

- Vị trí công tác:

Từ bảng thống kê số liệu, tác giả nhận định rằng Thành viên tham gia dự án, CQQLNN, Nhà đầu tư chiếm tỉ lệ lớn, các vị trí công tác này có thể đã từng tham gia trong công tác lựa chọn nhà đầu tư, từ đó nhận định rằng các số liệu trên là đáng tin cậy do thu thập thông tin đúng đối tượng đáp ứng yêu cầu luận văn.

- Số năm kinh nghiệm làm việc

Kết luận: Từ những dữ liệu thu thập được, có thể thấy rằng, nhóm có kinh nghiệm từ 5 đến 7 năm và nhóm có kinh nghiệm từ 7 đến 10 năm giữ vai trò quan trọng trong công tác lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, đây có thể là nhóm đã từng trực tiếp tham gia và tham gia qua nhiều loại hình dự án vì giai đoạn này tỉnh Hậu Giang đã và đang có nhiều dự án đã và đang thực hiện LCNĐT.

- Loại hình dự án thực hiện:

Kết luận: Từ bảng dữ liệu, khảo sát các ứng viên tham gia loại hình dự án Nhà ở, Công trình hạ tầng kỹ thuật, Công trình công nghiệp đều có tỷ lệ

phần trăm cao, qua đó tác giả nhận định rằng các đối tượng được khảo sát này đã từng tham gia thực hiện các dự án, vì vậy bảng dữ liệu trên là đáng tin cậy đáp ứng nhu cầu luận văn.

- Tầm quan trọng công tác LCNĐT:

Kết luận: Từ bảng tổng hợp, đa số những đối tượng được khảo sát đều cho rằng công tác LCNĐT giữ vai trò quan trọng trong quá trình thực hiện dự án.

- Từng tham gia công tác lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng:

Kết luận: Dựa vào bảng dữ liệu, đáp viên từng tham gia công tác lựa chọn nhà đầu tư chiếm tỷ lệ cao với 81.5% (163 phiếu), chứng tỏ rằng các đáp viên đã có kinh nghiệm khi thực hiện dự án, do đó tác giả nhận định rằng các yếu tố ảnh hưởng trên là đáng tin cậy bởi vì.

- Các dự án đã từng tham gia:

Kết luận: Dựa vào dữ liệu thu thập, đáp viên tham gia dự án Nhà ở, Công trình hạ tầng kỹ thuật, Công trình công nghiệp chiếm tỷ lệ cao do đáp viên trả lời đều đã từng tham gia dự án, các dự án này có liên quan đến công tác lựa chọn nhà đầu tư do các đối tượng khảo sát này đã từng tham gia dự án theo đúng yêu cầu luận văn.

- Công tác lựa chọn nhà đầu tư thực hiện xây dựng sẽ ảnh hưởng ở giai đoạn

Kết luận: Từ dữ liệu thu thập, các giai đoạn Thủ tục, pháp lý và Đấu thầu chiếm tỷ lệ cao nhất tác động đến công tác LCNĐT, do đó các số liệu khảo sát được là phù hợp, đáp ứng như cầu luận văn.

3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến công tác lựa chọn nhà đầu tư

3.2.1. Phân tích Cronbach's Alpha

- Nghiên cứu có 26 yếu tố thuộc 5 nhóm nhân tố được đưa vào mô hình nhằm đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Kết quả Cronbach's Alpha được thể hiện thông qua các bảng phân tích như sau:

+ **Nhóm nhân tố pháp lý và các quy định:** Cronbach's Alpha = 0.857

+ Nhóm nhân tố Nhà đầu tư: Cronbach's Alpha = 0.783

Qua kiểm định hệ số độ tin cậy Cronbach's Alpha đối với nhóm nhân tố “Nhà đầu tư” có 09 yếu tố từ YT5 đến YT13 thì hệ số Cronbach's Alpha của nhân tố đạt giá trị $0,893 > 0,6$. Tuy nhiên có hệ số Corrected Item-Total Correlation thang đo của YT5, YT12, YT13 $< 0,3$. Ba biến quan sát trên có mức độ tin cậy thấp nên tác giả xem xét loại bỏ khỏi thang đo và tiến hành phân tích Cronbach's Alpha lần thứ hai.

- Khi kiểm định hệ số độ tin cậy Cronbach's Alpha lần thứ hai đối với nhóm nhân tố “Nhà đầu tư” có 06 yếu tố các biến quan sát trên đều có Corrected Item-Total Correlation $> 0,3$. Do đó thang đo đạt được độ tin cậy để đưa vào phân tích nhân tố.

+ Nhóm nhân tố Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đấu thầu Cronbach's Alpha = 0.868

Khi kiểm định hệ số độ tin cậy Cronbach's Alpha đối với nhóm nhân tố “Nhà đầu tư” có 07 yếu tố từ YT14 đến YT20 với hệ số Cronbach's Alpha của nhân tố đạt giá trị $0,861 > 0,6$. Tuy nhiên, có hai nhân tố YT17, YT19 có hệ số tương quan biến tổng $< 0,3$. Vì vậy cần xem xét loại bỏ khỏi thang đo và tiến hành phân tích Cronbach's Alpha lần thứ hai.

+ Nhóm nhân tố Địa phương với Cronbach's Alpha = 0.714

+ Nhóm nhân tố Các yếu tố khác Cronbach's Alpha = 0.747

- Như vậy, sau khi kiểm định Cronbach's Alpha đối với các yếu tố thì được 21 yếu tố phù hợp thuộc các nhóm nhân tố, tác giả đã loại bỏ 05 yếu tố (YT5, YT12, YT13, YT17, YT19) vì tác giả nhận thấy rằng 05 yếu tố này chưa phù hợp ở giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư. Do đó, có tổng cộng 21 yếu tố được đưa vào mô hình phân tích nhân tố khám phá EFA.

3.2.2. Phân tích nhân tố khám phá EFA

Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA có giá trị KMO đạt giá trị 0,749 cho thấy việc phân tích là hoàn toàn phù hợp. Giá trị kiểm định Bartlett có ý nghĩa với Sig. = 0,000, chứng tỏ các biến quan sát có sự tương quan với nhau xét trên phạm vi tổng số các quan sát.

Sau khi có kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA nhận thấy 21 yếu tố được sắp xếp theo 05 nhóm nhân tố là phù hợp với sắp xếp ban đầu. Tiến hành đặt tên cho các nhóm nhân tố như sau:

+ Nhân số của nhóm nhân tố thứ nhất X_1 được thể hiện cho nhân tố “Nhà đầu tư” có dạng biểu thức như sau:

$$X_1 = (YT6 \times 0.217) + (YT7 \times 0.220) + (YT8 \times 0.208) + (YT9 \times 0.221) + (YT10 \times 0.222) + (YT11 \times 0.178)$$

+ Nhân số của nhóm nhân tố thứ nhất X_2 được thể hiện cho nhân tố “Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đấu thầu” có dạng biểu thức như sau:

$$X_2 = (YT14 \times 0.264) + (YT15 \times 0.208) + (YT16 \times 0.277) + (YT18 \times 0.271) + (YT20 \times 0.286)$$

+ Nhân số của nhóm nhân tố thứ nhất X_3 được thể hiện cho nhân tố “Pháp lý và các quy định” có dạng biểu thức như sau

$$X_3 = (YT1 \times 0.313) + (YT2 \times 0.296) + (YT3 \times 0.307) + (YT4 \times 0.302)$$

+ Nhân số của nhóm nhân tố thứ nhất X_4 được thể hiện cho nhân tố “Nhóm các yếu tố khác” có dạng biểu thức như sau

$$X_4 = (YT24 \times 0.400) + (YT25 \times 0.378) + (YT26 \times 0.409)$$

+ Nhân số của nhóm nhân tố thứ nhất X_5 được thể hiện cho nhân tố “Địa phương” có dạng biểu thức như sau

$$X_5 = (YT21 \times 0.418) + (YT22 \times 0.415) + (YT23 \times 0.369)$$

- Từ kết quả khảo sát và các biểu thức X_1 , X_2 , X_3 , X_4 và X_5 có thể nhận định các biến quan sát đều có tác động thuận chiều đối với từng nhân tố trong mô hình.

3.3. Đề xuất các giải pháp nâng cao công tác lựa chọn nhà đầu tư

3.3.1. Đề xuất giải pháp về Văn bản pháp lý:

- Hiện nay, nhiều tiêu chí LCNĐT còn chung chung, chưa rõ ràng, dẫn đến khó khăn trong việc đánh giá và xếp hạng nhà đầu tư. Do đó cần cụ thể hóa các tiêu chí về năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, khả năng đáp ứng tiến độ, cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính và xây dựng thang điểm chấm cụ thể, có trọng số cho từng tiêu chí, giúp việc đánh giá khách quan và minh bạch hơn. Hơn nữa, cần xây dựng bộ tiêu chí LCNĐT áp dụng riêng cho từng loại dự án thích hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Ban hành quy trình LCNĐT tại tỉnh theo định hướng rút gọn và cụ thể hóa trách nhiệm và năng lực của từng đơn vị tham gia và tăng cường kiểm tra giám sát sau khi lựa chọn.

- Cần ban hành Quy chế giám sát thực hiện dự án xây dựng sau khi LCNĐT, gắn với các chế tài thu hồi, chấm dứt nếu không đảm bảo tiến độ. Ngoài ra, công bố danh sách NĐT không đủ năng lực, vi phạm làm cơ sở sàng lọc trong các dự án tương lai.

- Rà soát, hoàn thiện các cơ chế, quy định về LCNĐT và cập nhật hướng dẫn nội bộ về thủ tục LCNĐT nhằm đảm bảo thống nhất, minh bạch.

- Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến LCNĐT: Cần cập nhật và đồng bộ các luật, nghị định có liên quan như là Nghị định 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Đấu thầu đối với dự án sử dụng đất và Luật Đất đai 2024 cũng quy định rõ các dự án như khu đô thị, khu dân cư nông thôn phải tổ chức đấu thầu LCNĐT và cần triển khai đầy đủ các quy định mới như Luật Đấu thầu 2023, Luật Đầu tư 2020, Luật Đất đai 2024, Luật Xây dựng sửa đổi, Nghị định 23/2024 hướng dẫn luật đấu thầu, v.v., đồng thời đẩy mạnh ban hành các hướng dẫn chuyên ngành như hướng dẫn đấu thầu PPP, đấu giá quyền sử dụng đất để đảm bảo công tác lựa chọn nhà đầu tư minh bạch, hiệu quả.

- Việc xây dựng tiêu chí đánh giá năng lực NĐT hiện nay tập trung vào tài chính, khả năng huy động vốn và kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, như trong đề xuất tại Dự thảo Thông tư mới của Bộ KH&ĐT. Xem xét cụ thể hóa các tiêu chí này theo điều kiện ở địa phương. Trong Nghị định 23/2024 đã có quy định ưu đãi cộng 5% điểm trong đánh giá hồ sơ cho nhà đầu tư ứng dụng công nghệ thân thiện với môi trường từ đó làm căn cứ để ưu tiên các giải pháp chống ngập mặn phù hợp với địa chất ở địa phương. Bên cạnh đó, xem xét các bước sơ tuyển và tổ chức đấu thầu rộng rãi sau khi dự án đã được công bố và tăng cường, nêu rõ các mức tài năng lực tài chính và kinh nghiệm [38].

3.3.2. Đề xuất giải pháp liên quan đến năng lực của Nhà đầu tư

- Tăng cường đánh giá năng lực thực tế của NĐT như là tài chính, kỹ thuật, kinh nghiệm. Quá trình xem xét duyệt hồ sơ cần kiểm tra, minh chứng chặt chẽ tài chính và kinh nghiệm của các nhà đầu tư tham gia, vì vậy việc chọn được nhà đầu tư có năng lực cao là vô cùng quan trọng. Do đó, cần yêu cầu nhà đầu tư nộp báo cáo tài chính, các chứng thư tín dụng, các hợp đồng

dự án hoàn thành tương tự. Theo [39] dự thảo thông tư mới của Bộ KH&ĐT, tiêu chuẩn đánh giá bao gồm năng lực tài chính, khả năng huy động vốn và kinh nghiệm dự án tương tự;. Đối với các dự án đặc thù khu công nghiệp, nhà ở xã hội, có thể nên xem xét bổ sung các tiêu chí về năng lực thực hiện hạ tầng hoặc liên doanh với các NĐT lớn, nhằm đảm bảo tiến độ và chất lượng.

- Quy trình phê duyệt và đàm phán ký kết hợp đồng với nhà đầu tư có thể rút ngắn thời gian phê duyệt chủ trương và kết quả đấu thầu như việc tổ chức Hội đồng thẩm định đầu tư và phê duyệt kết quả mời NĐT nên được thực hiện đồng bộ hơn, tránh tình trạng hồ sơ bị chồng chéo. Trong Nghị định 23/2024 đã quy định khi nhà đầu tư trúng thầu sẽ được mời đàm phán hợp đồng; nếu đàm phán không thành công, bên mời thầu phải báo cáo hủy kết quả lựa chọn và tổ chức lại đấu thầu vì vậy nên chủ động chuẩn bị phương án dự phòng như danh sách các NĐT đạt yêu cầu để không gián đoạn tiến độ thực hiện. Vì vậy, có thể xem xét ban hành cấm nang thủ tục LCNĐT, hướng dẫn chi tiết, biểu mẫu và các bước xử lý tương ứng cho từng loại dự án đầu tư.

- Tổ chức các khoá đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng cho cán bộ và chuyên gia đấu thầu như là khoá nghiệp vụ lựa chọn nhà đầu tư do Bộ KH&ĐT và các Sở KH&ĐT tổ chức, cũng có thể phối hợp với Hiệp hội đấu thầu, tham gia các hội thảo để cập nhật kỹ năng nghiệp vụ mới, nâng cao năng lực đánh giá hồ sơ kỹ thuật và tài chính. Việc đó giúp có thể giúp các chuyên gia am hiểu luật pháp, về công nghệ xây dựng và tài chính để đánh giá hồ sơ một cách chính xác hơn.

- Thực tế, những vướng mắc về thủ tục pháp lý và tài chính có thể làm chậm trễ dự án do đó cần chủ động hơn trong phối hợp thực hiện. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án nên mời các NĐT tham gia khảo sát hiện trạng để có thể lên phương án đền bù, tái định cư nếu bị vướng mặt bằng qua đó rút ngắn thời gian GPMB đẩy nhanh kế hoạch thực hiện.

3.3.3. Đề xuất giải pháp nâng cao năng lực quản lý của cơ quan và đơn vị tư vấn

- Cần tổ chức các lớp tập huấn chuyên đề về quản lý dự án và các nội dung kỹ thuật liên quan nhằm giúp các đơn vị có liên quan hiểu rõ quy trình, nội dung thực hiện dự án đầu tư. Đồng thời, cần xây dựng quy trình tiếp nhận, xử lý thông tin và trao đổi hiệu quả với các nhà đầu tư để nắm bắt đầy đủ yêu cầu kỹ thuật và mức độ phức tạp của từng dự án. Bên cạnh đó, cần quy định

rõ ràng, chặt chẽ về vai trò và trách nhiệm của cá nhân phụ trách chuyên môn trong việc kiểm định chất lượng hồ sơ mời thầu. Song song với đó, việc thu hút và tuyển dụng các chuyên gia có trình độ kỹ thuật cao, giàu kinh nghiệm thực tiễn là yếu tố then chốt nhằm nâng cao năng lực phân tích và thẩm định dự án.

- Xây dựng danh mục đánh giá năng lực các đơn vị tư vấn, làm cơ sở lựa chọn phù hợp với từng loại dự án như: Kiến thức am hiểu pháp lý về loại dự án thực hiện, kỹ năng thẩm định về yếu tố tài chính, kinh nghiệm NĐT,...

- Xác định rõ đội ngũ nhân sự, năng lực tài chính của các NĐT thực hiện dự án. Đối với từng loại dự án cần công khai danh sách năng lực đội ngũ nhân sự, thiết bị máy móc trên hệ thống đấu thầu quốc gia.

- Trong quá trình đánh giá (HSDT), đơn vị tư vấn cần xem xét mức độ đáp ứng về mặt kỹ thuật của nhà đầu tư đối với các yêu cầu nêu trong hồ sơ thiết kế. Việc đánh giá không chỉ dừng lại ở tính đầy đủ về kỹ thuật, mà còn phải xét đến sự phù hợp của các giải pháp thi công, biện pháp tổ chức thực hiện với tiến độ và giá dự thầu mà nhà đầu tư đã đề xuất. Ngoài ra, quá trình này đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan nhằm xác minh năng lực thực tế của NĐT thông qua các dự án đã thực hiện trước đó, làm căn cứ để đánh giá toàn diện khả năng thực hiện dự án của NĐT.

- Quá trình đàm phán và ký kết hợp đồng cần thực hiện nghiêm chỉnh trong khâu thương thảo hợp đồng với NĐT đảm bảo lựa chọn được NĐT có năng lực, uy tín và tài chính, tránh tình trạng được xem là hình thức. Đối với các dự án có đặc điểm kỹ thuật, mức độ phức tạp và yêu cầu đặc biệt cần có những điều khoản linh hoạt quy định trong hợp đồng hoặc trong chính sách nhằm tăng khả năng thu hút nhà đầu tư, tạo điều kiện cho sự đàm phán hợp đồng khi có thay đổi chính sách hoặc pháp luật cũng như thích ứng với biến động của giá thị trường.

3.3.4. Đề xuất giải pháp liên quan tới yếu tố “Địa phương”

- Cần thường xuyên theo dõi và cập nhật các chính sách ưu đãi đầu tư, hỗ trợ thuế và thủ tục hành chính mới nhất do Trung ương và địa phương ban hành. Các đơn vị tư vấn và quản lý dự án cần nắm vững hệ thống chính sách ưu đãi này nhằm tư vấn hiệu quả cho NĐT, bao gồm các ưu đãi về lãi suất vay, miễn giảm thuế và hỗ trợ hành chính. Đồng thời, cần đẩy mạnh nghiên cứu chuyên sâu về các lợi thế đặc thù của môi trường đầu tư tại địa phương,

từ đó đề xuất chính sách ưu đãi phù hợp cho từng loại hình dự án, bảo đảm tính hấp dẫn và khả thi trong thu hút đầu tư.

3.3.5. Đề xuất giải pháp liên quan đến nhóm “Yếu tố khác”

- Về yếu tố Đặc điểm kỹ thuật, mức độ phức tạp và yêu cầu đặc biệt của dự án: Từng loại dự án nên phân loại theo mức độ phức tạp và xây dựng các tiêu chí phục vụ cho từng loại dự án đồng thời ưu tiên các NĐT đã từng tham gia dự án tương tự.

- Về yếu tố khách quan: Các yếu tố này thường không tránh khỏi, tuy nhiên, cần chuẩn bị được các biện pháp ứng phó cũng như có kế hoạch hạn chế ảnh hưởng của nhóm yếu tố này.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

Trong đề án tốt nghiệp này, tác giả đã hoàn thành ba mục tiêu chính liên quan đến công tác lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hậu Giang:

Một là, tác giả đã tiến hành nghiên cứu, đánh giá và phân tích thực trạng công tác LCNĐT trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Thông qua quá trình khảo sát và thu thập dữ liệu từ 163 mẫu, nghiên cứu đã xem xét toàn diện các nhóm yếu tố có ảnh hưởng, bao gồm: quy trình thủ tục, cơ sở pháp lý, năng lực của nhà đầu tư, vai trò của cơ quan quản lý, đơn vị tư vấn, yếu tố đặc thù của địa phương và các yếu tố liên quan khác.

Hai là, kết quả nghiên cứu đã xác định được các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác LCNĐT trên địa bàn. Thông qua phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA), tác giả đã xác định được 05 nhóm nhân tố chính, có khả năng giải thích 62,656% sự biến thiên của các biến trong mô hình nghiên cứu. Việc xác định rõ các nhóm yếu tố này là cơ sở quan trọng để đề xuất các giải pháp phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả công tác LCNĐT trong thời gian tới.

Ba là, trên cơ sở các phân tích đã thực hiện, tác giả đã đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác LCNĐT. Những giải pháp này hướng đến việc khắc phục các hạn chế hiện tại, đồng thời góp phần hoàn thiện quy trình và nâng cao chất lượng trong hoạt động LCNĐT trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, do kiến thức, thời gian và kinh nghiệm còn hạn chế, luận văn không tránh được những sai sót, rất mong được sự đóng góp ý kiến của các thầy cô và những nhà chuyên môn để luận văn được hoàn thiện hơn.

II. Kiến nghị

Trong nghiên cứu này, tác giả chỉ mới tập trung đánh giá 05 nhóm nhân tố tác động, tuy nhiên phụ thuộc vào đặc thù của địa phương và tính thực tiễn có thể có các nhóm nhân tố khác, điều này đòi hỏi cần có các nghiên cứu sâu hơn trong tương lai.

Đối với các cơ quan quản lý, cần cụ thể hóa tiêu chí LCNĐT, xây dựng danh mục tiêu chí cho từng loại dự án cũng như danh mục đánh giá năng lực các đơn vị tư vấn, làm cơ sở lựa chọn phù hợp với từng loại dự án. Thực hiện

các nghiên cứu đánh giá kết quả thực tế của những dự án đầu tư được chọn trong các năm gần đây về hiệu quả kinh tế – xã hội. Từ đó có được kinh nghiệm về quy trình triển khai, rút gọn thời gian LCNĐT tại địa phương, thu hút, hỗ trợ nhà đầu tư. Ứng dụng công nghệ thông tin trong việc quản lý, phân tích dữ liệu dự án, xây dựng ứng dụng công cụ đánh giá năng lực nhà đầu tư như: năng lực tài chính, kỹ thuật của nhà đầu tư để phù hợp với tình hình phát triển hiện nay.