|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-BTC | *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**V/v ban hành Nghị định quy định chi tiết về dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 1610/QĐ-TTg ngày 19/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 8, Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét, ban hành Nghị định quy định chi tiết về dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao (sau đây gọi là dự thảo Nghị định) với những nội dung sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

***1.1 Cơ sở chính trị***

- Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã xác định một trong những định hướng phát triển đất nước giai đoạn 2021 – 2030: “*Tiếp tục đổi mới mạnh mẽ tư duy, xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển bền vững về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, môi trường..., tháo gỡ kịp thời những khó khăn, vướng mắc; khơi dậy mọi tiềm năng và nguồn lực, tạo động lực mới cho sự phát triển nhanh và bền vững đất nước*”.

- Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đề ra nhiệm vụ: “*Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN; khẩn trương rà soát, bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật không còn phù hợp, trùng chéo, hoặc chưa đầy đủ, nhất là về đầu tư, kinh doanh, đất đai, quy hoạch, ngân sách, tài sản công, thuế…*”.

- Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 của Bộ Chính trị về định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV đã xác định mục tiêu hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, tạo lập khung khổ pháp lý để thực hiện thắng lợi các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 – 2025, trong đó xác định: “*chú trọng hoàn thiện hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ, thống nhất, kịp thời, khả thi, ổn định, công khai, minh bạch, có sức cạnh tranh quốc tế; lấy quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân, doanh nghiệp làm trọng tâm; tăng cường giám sát, kiểm soát việc thực hiện quyền lực nhà nước; thúc đẩy đổi mới sáng tạo*”.

- Chỉ thị số 27-CT/TW ngày 25/12/2023 của Bộ Chính trị về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đã yêu cầu có phương án giải quyết dứt điểm tồn tại kéo dài đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án trọng điểm, dự án sử dụng vốn ODA, dự án BOT, BT hiệu quả thấp, gây thất thoát, lãng phí lớn.

**1.2. Cơ sở pháp lý**

- Điều 45 Luật PPP (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15) quy định loại hợp đồng BT, gồm 03 cách thức thực hiện gồm: (i) thanh toán bằng quỹ đất; (ii) thanh toán bằng ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công hoặc từ nguồn ngân sách nhà nước thu được sau đấu giá quỹ đất, tài sản công; (iii) không yêu cầu thanh toán. Theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật số 57/2024/QH15, việc thực hiện hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất và hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025.

- Quyết định số 1610/QĐ-TTg ngày 19/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) xây dựng Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư về thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng BT, gồm: Quy trình dự án PPP (Điều 11 Luật PPP); phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu (Điều 42 Luật PPP); hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước (điểm a và điểm b khoản 2a Điều 45 Luật PPP).

**2. Cơ sở thực tiễn**

Quy định về dự án BT áp dụng hình thức thanh toán bằng tiền và bằng quỹ đất cho nhà đầu tư đã được triển khai trong giai đoạn trước đây. Kể từ năm 2021, Luật PPP dừng triển khai hợp đồng BT đối với dự án đầu tư mới do còn tồn tại một số bất cập như giá trị công trình BT được xác định không chính xác, đa số dự án có suất đầu tư cao hơn so với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc lựa chọn nhà đầu tư chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức chỉ định thầu không cạnh tranh; công tác giám sát bị xem nhẹ dẫn đến chất lượng công trình không bảo đảm…

Hiện nay, Điều 45 Luật PPP (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15) đã bổ sung quy định loại hợp đồng BT với kỳ vọng huy động được nguồn lực của khu vực tư nhân, giúp giảm áp lực về vốn đầu tư công để đáp ứng nhu cầu đầu tư cho phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng ngày càng tăng mạnh.

Nghị định quy định chi tiết về dự án áp dụng loại hợp đồng BT được nghiên cứu, xây dựng theo hướng đổi mới toàn diện cách thức thực hiện và thanh toán cho nhà đầu tư, khắc phục tối đa các bất cập, vướng mắc trong việc thực hiện loại hợp đồng BT trước đây, đồng thời bảo đảm khả thi, đồng bộ với các quy định pháp luật khác.

**II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

**1. Mục đích ban hành**

a) Tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý về đầu tư theo phương thức PPP phù hợp với quy định mới của tại Luật PPP (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15) nhằm thể chế hóa đầy đủ quan điểm, chủ trương của Đảng tại Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 của Bộ Chính trị về định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV; Chỉ thị số 27-CT/TW ngày 25/12/2023 của Bộ Chính trị về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

b) Nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, đặc biệt là nguồn lực, phương thức thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án.

**2. Quan điểm xây dựng Nghị định**

a) Quy định chi tiết, đầy đủ các điều, khoản, điểm của Luật PPP đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 được Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết.

b) Kế thừa, hoàn thiện các quy định về đầu tư theo phương thức PPP đã áp dụng ổn định, phát huy hiệu quả trên thực tế và vẫn bảo đảm phù hợp với quy định của Luật PPP.

c) Bảo đảm tính khả thi, thống nhất, đồng bộ của pháp luật về đầu tư theo phương thức PPP, quy hoạch, đầu tư công, xây dựng.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

1. Ngày 28/3/2025, Bộ Tài chính đã tổ chức cuộc họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập Nghị định.

2. Ngày …/3/2025, Bộ Tài chính có công văn số …/BTC-QLĐT gửi các cơ quan, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Hiệp hội, nhà đầu tư để lấy ý kiến về Dự thảo Nghị định; đồng thời đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ và Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài chính để tham vấn rộng rãi ý kiến của các đối tượng quan tâm.

3. Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định này, Bộ Tài chính đã chủ động trao đổi với các Bộ, cơ quan, địa phương, doanh nghiệp để thảo luận các nội dung nhằm hoàn thiện Dự thảo Nghị định.

4. Trên cơ sở đó, ngày …/…/2025, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo Nghị định và có công văn số …/BTC-QLĐT gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ Nghị định. Ngày …/…/2025, Bộ Tư pháp tổ chức họp Hội đồng thẩm định Dự thảo Nghị định.

5. Căn cứ ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định tại cuộc họp ngày …/…/2025 và ý kiến của Bộ Tư pháp tại báo cáo thẩm định số …/BC-HĐTĐ ngày …/…/2025, Bộ Tài chính đã tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện Dự thảo Nghị định để trình Chính phủ.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Bố cục**

Dự thảo Nghị định bao gồm 6 Chương, 28 Điều:

Chương I - Những quy định chung

Chương II - Chuẩn bị dự án

Chương III - Lựa chọn nhà đầu tư

Chương IV - Hợp đồng và cơ chế thanh toán

Chương V - Triển khai dự án và chuyển giao công trình

Chương VI - Điều khoản thi hành.

**2. Nội dung cơ bản của Nghị định**

***2.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)***

Nghị định quy định các điều kiện, trình tự, thủ tục thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng BT gồm những nội dung: chuẩn bị báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi; phê duyệt hồ sơ mời thầu, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu; mẫu hợp đồng BT; cơ chế thanh toán, quyết toán hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất; triển khai dự án BT, dự án đối ứng và chuyển giao công trình dự án BT.

***2.2. Về quy trình thực hiện dự án BT (Điều 4)***

Điều 4 dự thảo Nghị định quy định quy trình thực hiện 02 nhóm dự án BT theo thẩm quyền quyết định chủ trương. Trong đó, đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Bộ trưởng, người đứng đầu cơ quan trung ương, cơ quan khác, HĐND, UBND cấp tỉnh, quy trình thực hiện dự án được rút gọn theo hướng lồng ghép thủ tục phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt dự án (bỏ qua bước lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi).

Quy trình này sẽ được hoàn thiện để bảo đảm đồng bộ với quy trình dự án PPP quy định tại Luật PPP hiện đang được sửa đổi tại Luật sửa đổi, bổ sung một điều của các Luật trong lĩnh vực tài chính.

***2.3. Về chuẩn bị dự án BT (từ Điều 5 đến Điều 10)***

*a) Về danh mục quỹ đất thanh toán, danh mục quỹ đất, tài sản công đấu giá*

Để bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 45 Luật PPP, pháp luật về đất đai, về quản lý, sử dụng tài sản công, về quy hoạch, Dự thảo (Điều 5, Điều 6) quy định điều kiện đối với quỹ đất, tài sản công thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT. Đồng thời, Dự thảo quy định trình tự, thủ tục lập, phê duyệt danh mục quỹ đất thanh toán, danh mục quỹ đất, tài sản công đấu giá. Trong đó:

- Quỹ đất thanh toán cho hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất phải: (i) thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai; hoặc là quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai; hoặc là quỹ đất kết hợp cả hai quỹ đất này. Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì Nhà nước thu hồi cả khu đất để thanh toán; (ii) thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; (iii) phù hợp với quy hoạch có liên quan, quy hoạch chi tiết (nếu có), quy hoạch phân khu, nếu không phải lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch này phải điều chỉnh mà chưa được duyệt thì phải phù hợp với quy hoạch chung.

- Quỹ đất, tài sản công đấu giá để phải thuộc trường hợp và đáp ứng điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản công theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

*b) Về nguyên tắc xác định quỹ đất, tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT*

Điều 7 dự thảo Nghị định quy định nguyên tắc xác định quỹ đất, tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT trong các giai đoạn khác nhau, cụ thể là:

- Khi lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán phải tương đương với tổng mức đầu tư dự án BT hoặc chênh lệch so với tổng mức đầu tư dự án BT theo 02 phương án, trong đó: Phương án 1: quy định tỷ lệ chênh lệch là 10% (giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán cao hơn hoặc thấp hơn 10% so với tổng mức đầu tư dự án BT); Phương án 2: không quy định tỷ lệ chênh lệch tối đa, cơ quan có thẩm quyền tự xác định quỹ đất, tài sản công thanh toán.

Dự thảo Nghị định xây dựng quy định theo hướng quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán ở bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi có thể thay đổi so với quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán được phê duyệt tại quyết định chủ trương dự án. Trong đó, trường hợp thay đổi ranh giới, vị trí, diện tích quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán thì cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BT.

- Khi lập hồ sơ mời thầu, chỉ khi dự án BT và hồ sơ mời thầu được phê duyệt khác năm thì bên mời thầu mới phải cập nhật giá trị quỹ đất thanh toán theo bảng giá đất hằng năm được duyệt của năm phê duyệt hồ sơ mời thầu.

- Khi thanh toán, thời điểm thanh toán quỹ đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án; giá trị quỹ đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

*c) Về báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi*

Để quy định chi tiết Điều 14 của Luật PPP, Điều 8 và Điều 9 của dự thảo Nghị định quy định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi/báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT cần làm rõ phương thức thanh toán, cụ thể là:

- Đối với dự án BT thanh toán bằng vốn đầu tư công, cần làm rõ giá trị vốn dự kiến, nguồn vốn, khả năng cân đối vốn, phương thức, kế hoạch và tiến độ giải ngân. Trường hợp dự án BT thanh toán từ nguồn ngân sách nhà nước thu được sau khi đấu giá quỹ đất, tài sản công, cần làm rõ vị trí, diện tích, giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến, phương thức và kế hoạch tổ chức đấu giá.

- Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, cần xác định cụ thể vị trí, diện tích, giá trị quỹ đất dự kiến, giá trị chênh lệch giữa giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán và giá trị công trình BT, hình thức thanh toán (một lần hay nhiều lần).

***2.3. Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (từ Điều 11 đến Điều 14)***

*a) Về phê duyệt hồ sơ mời thầu*

Để bảo đảm nguồn lực ngân sách nhà nước được cân đối, bố trí hiệu quả, chính xác, tránh tối đa các vấn đề phát sinh trong quá trình thanh toán, dự thảo Nghị định quy định hồ sơ mời thầu phải gồm thông tin về tổng mức đầu tư dự án BT được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, giá trị chênh lệch dự kiến giữa tổng mức đầu tư và giá trị quỹ đất thanh toán. Thiết kế kỹ thuật, tổng mức đầu tư dự án BT có thể được lập, phê duyệt trước khi phê duyệt hồ sơ mời thầu hoặc được lập, phê duyệt đồng thời với hồ sơ mời thầu.

*b) Về phương pháp, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu*

Dự thảo Nghị định quy định tiêu chuẩn đánh giá tài chính phù hợp cho dự án BT căn cứ loại hợp đồng BT quy định tại khoản 2a Điều 45 Luật PPP, theo đó:

- Đối với hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, áp dụng tiêu chuẩn về giá trị thanh toán, nhà đầu tư đề xuất giá trị thanh toán thấp nhất được xếp thứ nhất và xem xét đề nghị trúng thầu.

- Đối với hợp đồng BT thanh toán bằng đất, áp dụng tiêu chuẩn về lợi ích xã hội, lợi ích nhà nước căn cứ theo giá trị chênh lệch dự kiến giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị công trình BT, tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước đối với quỹ đất thanh toán. Dự thảo Nghị định đề xuất 02 phương án quy định tỷ lệ này, trong đó:

+ Phương án 1: hồ sơ mời thầu không quy định tỷ lệ tối thiểu, nhà đầu tư sẽ tự đề xuất tỷ lệ này;

+ Phương án 2: hồ sơ mời thầu sẽ quy định tỷ lệ tối thiểu được xác định tương tự như quy định về tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (m) của dự án đầu tư có sử dụng đất tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP. Nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước cao nhất được xem xét đề nghị trúng thầu. Giá trị gia tăng thực tế nộp vào ngân sách nhà nước sẽ được tính theo tỷ lệ mà nhà đầu tư đã đề xuất và giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

***2.4. Về hợp đồng, cơ chế thanh toán, lập dự toán, hạch toán, ghi thu, ghi chi (từ Điều 15 đến Điều 23)***

*a) Về hợp đồng*

Điều 15 và Điều 17 của dự thảo Nghị định quy định hợp đồng BT mẫu trên cơ sở mẫu hợp đồng dự án PPP quy định tại Nghị định số 35/2021/NĐ-CP, đồng thời quy định một số nội dung đặc thù của hợp đồng BT về thời gian xây dựng, tiến độ hoàn thành, chuyển giao, nghiệm thu, phương thức, điều kiện thanh toán, nguyên tắc xử lý khi một trong các bên vi phạm cam kết dẫn đến phát sinh chi phí lãi vay, chi phí duy tu, bảo dưỡng.

*b) Về cơ chế bù trừ chênh lệch*

Đối với hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, Điều 19 của dự thảo Nghị định quy định cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán theo hướng nhà đầu tư trúng thầu được thanh toán toàn bộ quỹ đất để thực hiện dự án đối ứng theo quyết định phê duyệt dự án BT; nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp giá trị chênh lệch vào ngân sách nhà nước sau khi ký kết hợp đồng, nộp giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước tại thời điểm thanh toán quỹ đất; sau khi quyết toán giá trị công trình BT thì thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch. Theo đó, nếu giá trị chênh lệch thực tế lớn hơn giá trị chênh lệch dự kiến đã nộp thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp bổ sung phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước, nếu nhỏ hơn thì cơ quan có thẩm quyền thanh toán bổ sung phần chênh lệch cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án.

*c) Về thanh toán bằng quỹ đất, lập dự toán, hạch toán, ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước*

Điều 20 và Điều 21 của dự thảo Nghị định quy định về việc sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý và sử dụng quỹ đất thuộc trường hợp thu hồi theo pháp luật về đất đai để thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án. Theo đó, nếu quỹ đất thanh toán thuộc trường hợp thu hồi đất thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được duyệt và sẽ được trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán khi quyết toán hoàn thành dự án BT.

Các Điều 18, 22 và 23 của dự thảo Nghị định quy định về lập dự toán, hạch toán, ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước dự án BT trên cơ sở bảo đảm đồng bộ, tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

***2.5. Về chuyển giao công trình dự án BT (Điều 25, Điều 26)***

Trên cơ sở kế thừa các quy định được áp dụng ổn định của Nghị định số 35/2021/NĐ-CP, dự thảo Nghị định quy định việc chuyển giao công trình theo hướng: sau khi công trình dự án BT được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án lập hồ sơ đề nghị xác nhận hoàn thành, chuyển giao công trình dự án BT gửi cơ quan có thẩm quyền để cơ quan này xác nhận và nhận chuyển giao, quản lý, vận hành, khai thác công trình.

***2.6. Về triển khai thực hiện dự án đối ứng (Điều 27)***

Điều 27 của dự thảo Nghị định quy định nhà đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục đầu tư dự án đối ứng theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch và pháp luật khác có liên quan, trong đó có thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đối ứng; nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án được thanh toán quỹ đất theo quy định tại hợp đồng BT đã ký kết và được quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đồng thời, để rút ngắn thời gian chuẩn bị các thủ tục thực hiện của dự án đối ứng, dự thảo Nghị định quy định trường hợp dự án BT và dự án đối ứng do cùng cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư thì được thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, quy hoạch, thủ tục có liên quan của dự án đối ứng trong quá trình chuẩn bị dự án BT.

Ngoài ra, để bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết trong quá trình triển khai thực hiện dự án đối ứng, dự thảo Nghị định quy định cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về đầu tư thực hiện giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư đối với dự án đối ứng.

**V. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN THÀNH VIÊN CHÍNH PHỦ**

**1. Về danh mục quỹ đất, tài sản công được sử dụng để thanh toán cho dự án BT**

Luật Đất đai, Luật PPP không quy định về danh mục quỹ đất, tài sản công được sử dụng để thanh toán cho dự án BT. Tuy nhiên, trên cơ sở tiếp thu ý kiến của một số địa phương, Dự thảo Nghị định quy định về điều kiện đối với quỹ đất, tài sản công thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt danh mục quỹ đất thanh toán, danh mục quỹ đất, tài sản công đấu giá như trình bày tại mục 2.3 nêu trên.

Quy định này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan có thẩm quyền, nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị dự án mà không làm phát sinh thủ tục hành chính, cụ thể:

- Dễ dàng xác định, lựa chọn quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán.

- Cung cấp thông tin rõ ràng, tránh đề xuất chồng chéo, hạn chế rủi ro phát sinh tranh chấp giữa các dự án khi quỹ đất, tài sản công thanh toán bị trùng lặp.

- Giúp cơ quan có thẩm quyền, cơ quan ký kết hợp đồng, cơ quan quản lý đất đai…quản lý hiệu quả các quỹ đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư theo các hình thức khác nhau (thông qua đấu giá, đấu thầu; không thông qua đấu giá, đấu thầu).

**2. Về xác định giá trị quỹ đất để thanh toán**

Luật PPP không quy định cụ thể về mối quan hệ giữa giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán và tổng mức đầu tư dự án BT khi lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, khi phê duyệt hồ sơ mời thầu. Tuy nhiên, như trình bày tại mục 2.3 nêu trên, Dự thảo Nghị định quy định nội dung này theo hướng:

- Khi chuẩn bị dự án, giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán phải tương đương với tổng mức đầu tư dự án BT hoặc có thể chênh lệch so với tổng mức đầu tư dự án BT theo 02 phương án:

+ Phương án 1: quy định tỷ lệ chênh lệch là 10% (giá trị quỹ đất, tài sản công dự kiến thanh toán cao hơn hoặc thấp hơn 10% so với tổng mức đầu tư dự án BT);

+ Phương án 2: không quy định tỷ lệ chênh lệch tối đa, cơ quan có thẩm quyền tự xác định quỹ đất, tài sản công thanh toán.

- Thiết kế kỹ thuật và tổng mức đầu tư dự án BT phải được phê duyệt trước hoặc đồng thời với hồ sơ mời thầu; bên mời thầu phải cập nhật giá trị quỹ đất thanh toán dự kiến khi phê duyệt hồ sơ mời thầu nếu trường hợp phê duyệt khác năm phê duyệt dự án.

Quy định nêu trên nhằm bảo đảm có cơ sở rõ ràng khi lựa chọn quỹ đất, tài sản công thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT khi chuẩn bị dự án và để tăng tính cạnh tranh, minh bạch và hiệu quả trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

**3. Về tiêu chuẩn đánh giá tài chính dự án theo hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất**

Như trình bày tại mục 2.4 nêu trên, dự thảo Nghị định đề xuất quy định nội dung này theo 02 phương án về tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước:

- Phương án 1: hồ sơ mời thầu không quy định tỷ lệ tối thiểu, nhà đầu tư sẽ tự đề xuất tỷ lệ này.

Phương án này có ưu điểm là linh hoạt, rút ngắn thời gian khi chuẩn bị hồ sơ mời thầu nhưng vẫn bảo đảm tính cạnh tranh trong đấu thầu do nhà đầu tư sẽ đề xuất tỷ lệ này trong hồ sơ dự thầu nên vẫn khai thác được giá trị gia tăng của quỹ đất thanh toán. Tuy nhiên, nếu lựa chọn phương án này, có thể phát sinh trường hợp nhà đầu tư sẽ chào tỷ lệ này bằng 0, dẫn đến không có giá trị gia tăng của quỹ đất thanh toán. Như vậy, giá trị nộp ngân sách nhà nước chỉ gồm phần chênh giữa giá trị chênh lệch thực tế và giá trị chênh lệch dự kiến của giá trị quyết toán dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán.

- Phương án 2: hồ sơ mời thầu sẽ quy định tỷ lệ tối thiểu được xác định tương tự như quy định về tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước m của dự án đầu tư có sử dụng đất tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP.

Phương án này có ưu điểm là sẽ xác định được tỷ lệ tối thiểu gia tăng nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư phải thực hiện. Khi dự thầu, nhà đầu tư phải đề xuất tỷ lệ cao hơn tỷ lệ tối thiểu này, do đó, tránh được trường hợp tỷ lệ này có thể bằng 0 như đề cập đối với phương án 1. Tuy nhiên, nhược điểm của phương án này là thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu có thể sẽ lâu hơn.

**4. Về cơ chế thanh toán bù trừ chênh lệch**

Về cơ chế bù trừ chênh lệch khi thanh toán hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, dự thảo Nghị định quy định theo hướng thanh toán toàn bộ quỹ đất để thực hiện dự án đối ứng cho nhà đầu tư; nhà đầu tư nộp khoản chênh lệch dự kiến giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị công trình BT sau khi trúng thầu. Sau đó, khi quyết toán giá trị công trình BT, nhà đầu tư sẽ phải nộp bổ sung trong trường hợp khoản chênh lệch thực tế giữa giá trị quyết toán công trình BT và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại các thời điểm giao đất, cho thuê đất lớn hơn khoản chênh lệch dự kiến đã nộp hoặc cơ quan có thẩm quyền phải thanh toán bổ sung cho nhà đầu tư trong trường hợp khoản chênh lệch thực tế nhỏ hơn khoản chênh lệch dự kiến đã nộp.

Quy định nêu trên tại Dự thảo Nghị định nhằm bảo đảm tăng trách nhiệm và cam kết của nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án BT cũng như dự án đối ứng, đồng thời, tăng thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước trên cơ sở khai thác kỳ vọng của nhà đầu tư về giá trị gia tăng của quỹ đất thực hiện dự án đối ứng trong tương lai. Trong khi đó, vẫn bảo đảm tuân thủ việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán.

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM VIỆC THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

Các nguồn lực về tài chính và nhân lực bảo đảm thi hành Nghị định sau khi được ban hành cơ bản kế thừa nguồn lực có sẵn, không làm phát sinh bộ máy, con người để thực hiện mà trên cơ sở tổ chức hiện có.

**VII. KIẾN NGHỊ**

Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét Hồ sơ xây dựng Nghị định quy định chi tiết về dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao, bao gồm các tài liệu sau đây:

*(1) Tờ trình;*

*(2) Dự thảo văn bản;*

*(3) Báo cáo đánh giá thực trạng quan hệ xã hội;*

*(4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn;*

*(5) Báo cáo đánh giá tác động của chính sách.*

Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Tư pháp;  - Lưu: VT, Cục QLĐT (Huệ 05b). | **BỘ TRƯỞNG**  **Nguyễn Văn Thắng** |