Ký bởi: BỘ TÀI CHÍNH
Cơ quan: 28 Trần Hưng Đạo
Thời gian ký: 27/10/2026 17:11:25 +07:00

VĂN BẢN HỢP NHẤT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 57 /2026/VBHN-NĐ-BTC

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGHỊ ĐỊNH
QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ VIỆC THỰC HIỆN DỰ ÁN ÁP DỤNG LOẠI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG - CHUYỂN GIAO

Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao, có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 10 năm 2025, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2026 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 đầu tư kinh doanh, có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2026;

2. Nghị định số 377/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

Căn cứ 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 giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.[1]

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (dự án BT), gồm:

a) Điều 11 về quy trình thực hiện dự án BT;

b) Điều 42 về phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu;

c) Điểm a khoản 2a Điều 45 về dự án BT thanh toán bằng quỹ đất;

d) Điểm b khoản 2a Điều 45 về dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước.

2. Nghị định này không áp dụng đối với dự án BT không yêu cầu thanh toán quy định tại điểm c khoản 2a Điều 45 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

---

[1] Nghị định số 274/2026/NĐ-CP có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh.".

Nghị định số 377/2026/NĐ-CP có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

Căn cứ 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 giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.".

3.[2] Cơ chế quản lý tài chính dự án, lãi vay sau thời gian xây dựng đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất thực hiện như đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước theo quy định của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến việc thực hiện dự án BT quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Quỹ đất thanh toán là khu đất, thửa đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này được cơ quan có thẩm quyền xác định để thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất.

2. Dự án đối ứng là một hoặc các dự án được nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án thực hiện tại quỹ đất thanh toán theo hợp đồng dự án BT.

3. Giá trị chênh lệch thực tế là phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán quỹ đất và giá trị công trình dự án BT quyết toán hoặc giá trị khối lượng nghiệm thu hoặc giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình dự án BT.

4. Tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước là tỷ lệ nhà đầu tư đề xuất nhằm xác định giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước đối với quỹ đất thanh toán.

5. Giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước được xác định bằng tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất nhân với giá trị chênh lệch thực tế.

6. Quỹ đất, tài sản công đấu giá là khu đất, thửa đất, quỹ đất hoặc tài sản công được cơ quan có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công để tổ chức đấu giá nhằm tạo nguồn thu ngân sách nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT.

---

[2] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

6a.[3] Giá trị công trình dự án BT là giá trị bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng; lãi vay huy động vốn đầu tư. Việc xác định các loại chi phí trên thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan. Lãi vay chỉ áp dụng đối với phần vốn nhà đầu tư phải đi vay; không tính lãi vay đối với phần vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư. Giá trị công trình dự án BT thanh toán bằng quỹ đất không gồm lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư.

7. Giá trị công trình dự án BT quyết toán là giá trị công trình dự án BT được quyết toán dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Điều 4. Quy trình thực hiện dự án BT

1. Đối với dự án BT thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, quy trình thực hiện như sau:

a) Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, trình Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;

b) Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án;

c) Lựa chọn nhà đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng và dự toán[4]; ký kết và thực hiện hợp đồng dự án.

2. Đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước hoặc dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước, trừ dự án quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều này, quy trình thực hiện như sau:

a) Lập, thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư;

b) Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng đối với dự án BT thuộc trường hợp lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; phê duyệt dự án;

c) Lựa chọn nhà đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng và dự toán[5]; ký kết và thực hiện hợp đồng dự án.

---

[3] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 33 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[4] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[5] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

3. Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, trừ dự án quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều này, quy trình thực hiện như sau:

a) Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng đối với dự án BT thuộc trường hợp lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; phê duyệt dự án;

b) Lựa chọn nhà đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng và dự toán[6]; ký kết và thực hiện hợp đồng dự án.

4. Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất do nhà đầu tư đề xuất thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, trừ dự án quy định tại khoản 1 Điều này, quy trình thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư đề xuất dự án, lập báo cáo nghiên cứu khả thi kèm theo hồ sơ năng lực và dự thảo hợp đồng;

b) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án và kết quả chỉ định nhà đầu tư, dự thảo hợp đồng; thiết kế xây dựng và dự toán[7];

c) Ký kết và thực hiện hợp đồng dự án.

5.[8] Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt và dự toán của công trình dự án BT (sau đây gọi là thiết kế xây dựng và dự toán) quy định tại điểm c khoản 1, điểm c khoản 2, điểm b khoản 3, điểm b khoản 4 Điều này. Thủ tục này được thực hiện đồng thời với quá trình lựa chọn nhà đầu tư nhưng phải bảo đảm hợp đồng dự án BT được ký kết trên cơ sở thiết kế xây dựng và dự toán đã được phê duyệt, trừ dự án quy định tại khoản 5a Điều này.

5a.[9] Đối với dự án BT có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên mà cấp có thẩm quyền phê duyệt thiết kế xây dựng, dự toán đối với từng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án hoặc dự án BT có các hạng mục phức tạp, yêu cầu cao về thiết kế, mỹ thuật, công nghệ mới hoặc điều kiện thi công khó khăn, cần áp dụng định mức, đơn giá hoặc suất vốn đầu tư đặc biệt được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng, cơ quan có thẩm quyền

---

[6] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[7] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[8] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[9] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

và nhà đầu tư dự án BT được ký kết hợp đồng trên cơ sở tổng mức đầu tư tại quyết định phê duyệt dự án.

Sau khi thiết kế xây dựng và dự toán của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án BT được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư dự án BT phải ký kết phụ lục hợp đồng để cập nhật giá trị công trình dự án BT, bảo đảm không vượt tổng mức đầu tư được duyệt.

6.[10] Trường hợp dự án BT quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có nhu cầu thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện lập, thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này. Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án BT trong trường hợp này thực hiện như quy định đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước.

Chương II

CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Điều 5. Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư

1. Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, trình tự, thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư dự án BT thực hiện theo quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, trình tự, thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư dự án BT thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư của dự án BT thanh toán bằng quỹ đất gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Sự cần thiết đầu tư; lợi thế đầu tư theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng dự án BT; đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường như quy định đối với dự án đầu tư công (báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư không phải thực hiện nội dung này);

---

[10] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 3 Điều 34 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

b) Mục tiêu; quy mô, địa điểm thực hiện dự án; thời gian, tiến độ xây dựng công trình dự án BT và thời hạn hợp đồng dự án; nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên khác để thực hiện công trình dự án BT (nếu có), không bao gồm nhu cầu sử dụng đất để dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư;

c)[11] Phương án thiết kế sơ bộ theo quy định của pháp luật về xây dựng; thuyết minh sơ bộ về phương án kỹ thuật, công nghệ; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư, phân chia dự án thành phần (nếu có) theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật về xây dựng;

d) Sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; tác động của việc thực hiện dự án đối với cộng đồng, dân cư trong phạm vi dự án;

đ) Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án BT[12];

e) Dự kiến phương thức thanh toán cho nhà đầu tư, trong đó xác định cụ thể vị trí, diện tích, giá trị dự kiến của quỹ đất dự kiến thanh toán theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

4. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư của dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước gồm những nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 3 Điều này và nội dung sau:

a) Dự kiến phương thức, giá trị thanh toán đối với trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công;

b) Vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá đối với trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

5. Đối với dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước, cơ quan có thẩm quyền xác định hạng mục thanh toán bằng quỹ đất, hạng mục thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư gồm các nội dung theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

6. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án BT gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

---

[11] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[12] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

b) Căn cứ lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Yêu cầu về phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT. Việc thẩm định các nội dung về phương án thiết kế sơ bộ, kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan;

d) Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án BT[13] được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT;

đ) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, gồm những nội dung: nguồn vốn và khả năng cân đối vốn đầu tư công theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công (trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công); vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá (trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá);

e) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, gồm những nội dung: vị trí, diện tích, giá trị dự kiến của quỹ đất thanh toán.

7. Quyết định chủ trương đầu tư dự án BT bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên dự án; tên cơ quan có thẩm quyền; tên nhà đầu tư đề xuất dự án;

b) Mục tiêu; dự kiến quy mô, địa điểm, thời gian xây dựng công trình dự án BT và thời hạn hợp đồng dự án;

c) Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án BT[14];

d)[15] Dự kiến loại hợp đồng dự án BT và phương thức thanh toán tương ứng, trong đó gồm nội dung quy định tại điểm e khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này;

8. Trường hợp công trình dự án BT được thực hiện tại địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của các địa phương nơi thực hiện dự án trao đổi, thống nhất, báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh của

---

[13] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[14] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[15] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 35 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

từng địa phương xem xét quyết định phương án thực hiện đầu tư xây dựng công trình dự án BT gồm các nội dung sau:

a) Lập một dự án gồm nhiều dự án thành phần hoặc tách thành các dự án độc lập thực hiện tại từng địa phương;

b) Quy mô, địa điểm thực hiện;

c) Hình thức thanh toán bằng quỹ đất, bằng ngân sách nhà nước;

d) Trách nhiệm của từng địa phương trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cân đối, bố trí ngân sách hoặc quỹ đất thanh toán đối với công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi quản lý của địa phương;

đ) Cơ quan có thẩm quyền của dự án hoặc dự án thành phần.

9. Đối với dự án BT thuộc phạm vi quản lý của bộ, cơ quan trung ương, cơ quan khác và Ủy ban nhân cấp tỉnh, các cơ quan này thống nhất các nội dung quy định tại khoản 8 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh các nội dung thống nhất với bộ, cơ quan trung ương, cơ quan khác trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 6. Quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

1. Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh để xác định quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất theo các điều kiện và nguyên tắc quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Quỹ đất thuộc trường hợp thu hồi đất hoặc quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai (trừ trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước, cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý) hoặc 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 giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

b) Phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật có liên quan.

3. Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định theo các nguyên tắc sau:

a) Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán phải tương đương với tổng mức đầu tư dự án BT[16] hoặc chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn so với tổng mức đầu tư dự án BT[17] tối đa 10%;

b) Trường hợp giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thấp hơn 90% tổng mức đầu tư dự án BT[18], cơ quan có thẩm quyền xem xét áp dụng hợp đồng BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước (nguồn vốn đầu tư công) để bảo đảm tổng giá trị quỹ đất và vốn đầu tư công dự kiến thanh toán tương đương với tổng mức đầu tư dự án BT[19];

c) Trường hợp cần triển khai ngay công trình dự án BT nhằm bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, đáp ứng hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước, nghị quyết của Chính phủ, quyết định, chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ, nghị quyết của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền xem xét xác định quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư có giá trị cao hơn 110% tổng mức đầu tư dự án BT[20];

d)[21] Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định như sau:

Đối với phần diện tích quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất:

Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán bằng (=) diện tích có thu tiền sử dụng đất nhân (x) giá đất theo mục đích sử dụng mới tại bảng giá đất được ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần diện tích quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất:

---

[16] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[17] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[18] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[19] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[20] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.
[21] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán bằng (=) diện tích có thu tiền thuê đất nhân (x) giá đất theo mục đích sử dụng mới tại bảng giá đất được ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chưa xác định được diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định theo toàn bộ diện tích quỹ đất.

Cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh quyết định áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất bảo đảm phù hợp với tình hình biến động thị trường, quy hoạch và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất tại địa phương;

đ) Trường hợp xác định được kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất dự kiến thanh toán, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định căn cứ giá trị quy định tại điểm d khoản này trừ (-) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất dự kiến thanh toán. Giá trị quỹ đất thanh toán thực tế được thực hiện theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này;

e) Trường hợp tại thời điểm xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán mà giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm d khoản này chưa được quy định trong bảng giá đất thì cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán trình cấp có thẩm quyền quyết định phù hợp với tình hình cụ thể tại địa phương;

g) Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định tại báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư phù hợp với bảng giá đất hằng năm được phê duyệt tại thời điểm lập các tài liệu này.

h)[22] Trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán chưa được đầu tư xây dựng hạ tầng nhưng phải sử dụng giá đất trong bảng giá đất đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng hoặc phải sử dụng giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng để xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán quy định tại điểm d và điểm e khoản này, thì được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng khi xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán theo quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều này.

4. Trường hợp dự kiến sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan chuyên môn, cơ

---

[22] Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

quan, đơn vị thuộc, trực thuộc lập danh mục quỹ đất dự kiến thanh toán để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

5.[23] Chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều này được xác định căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do cơ quan có thẩm quyền công bố. Trường hợp suất vốn đầu tư đã được công bố nhưng chưa phù hợp hoặc chưa được công bố thì xác định theo quy định pháp luật về xây dựng.

6.[24] Khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự quy định tại điểm h khoản 3 Điều này là khu vực, vị trí có cùng mục đích sử dụng đất với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán; đồng thời có một hoặc các điều kiện sau đây so với quỹ đất dự kiến thanh toán:

a) Tương đồng về chỉ tiêu đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất khác so với mật độ, chỉ tiêu theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán;

b) Tương đồng về mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội so với quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán;

c) Có khoảng cách gần nhất trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã so với quỹ đất dự kiến thanh toán. Trường hợp trong phạm vi đơn vị hành chính cấp xã không có khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự thì xác định trong phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh.

7.[25] Trường hợp trong phạm vi đơn vị hành chính cấp tỉnh không có khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 6 Điều này thì sử dụng giá đất cao nhất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có cùng mục đích sử dụng đất với mục đích sử dụng mới theo quy hoạch của quỹ đất dự kiến thanh toán để xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán.

8.[26] Sau khi dự án BT được quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án hoặc điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định phê duyệt dự án, cơ quan có thẩm quyền giao Ủy ban nhân dân cấp xã nơi dự kiến thu hồi đất để làm quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT công khai thông tin hoặc thông tin điều chỉnh (nếu có) về vị trí, diện tích của quỹ đất dự kiến thanh toán tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp thông tin

---

[23] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

[24] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

[25] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 74 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 7 năm 2026.

[26] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

thuộc bí mật nhà nước, bí mật quốc phòng, an ninh hoặc trường hợp pháp luật quy định không công khai.

Điều 7. Quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước

1. Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với cơ quan chuyên môn quản lý tài sản công xác định quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá để thanh toán cho nhà đầu tư.

2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về đấu giá tài sản. Số tiền thu được sau khi đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản công được nộp vào ngân sách nhà nước để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT và không phải tổng hợp trong kế hoạch đầu tư công trung hạn.

Điều 8. Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, phê duyệt dự án

1. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, phê duyệt dự án BT thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của dự án BT thanh toán bằng quỹ đất gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Sự cần thiết đầu tư; lợi thế đầu tư theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng dự án BT;

b) Sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt;

c) Mục tiêu; quy mô; địa điểm; nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên khác để thực hiện công trình dự án BT (nếu có), không bao gồm nhu cầu sử dụng đất để dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư;

d) Tiến độ; thời gian xây dựng công trình dự án BT và thời hạn hợp đồng dự án;

đ) Thuyết minh yêu cầu về phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT; hồ sơ thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật có liên quan; liên hệ giữa các dự án thành phần (nếu có);

e) Tổng mức đầu tư dự án BT[27];

g) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư, trong đó xác định cụ thể vị trí, diện tích, giá trị dự kiến của quỹ đất thanh toán theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này. Trong đó, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định theo nguyên tắc tương ứng quy định tại khoản 3 Điều 6 của Nghị định này;

h) Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; phân tích rủi ro và biện pháp quản lý rủi ro của dự án; ưu đãi, bảo đảm đầu tư (nếu có);

i) Dự kiến kế hoạch tổ chức thực hiện dự án gồm: hình thức lựa chọn nhà đầu tư và thời gian dự kiến lựa chọn nhà đầu tư, tên bên mời thầu.

3. Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước gồm nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, h và i khoản 2 Điều này và nội dung sau đây:

a) Phương thức, giá trị thanh toán đối với trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công;

b) Vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá đối với trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này; kế hoạch tổ chức đấu giá.

4. Đối với dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước, cơ quan có thẩm quyền xác định hạng mục thanh toán bằng quỹ đất, hạng mục thanh toán bằng ngân sách nhà nước, báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm các nội dung theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

4a.[28] Trường hợp dự án thành phần là dự án BT, báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng được lập, thẩm định, phê duyệt theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này.

5. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng dự án BT gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Căn cứ pháp lý và sự cần thiết đầu tư;

---

[27] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[28] Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

b) Yêu cầu về phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT. Việc thẩm định các nội dung về hồ sơ thiết kế, kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan;

c) Tổng mức đầu tư dự án BT[29] được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT; lãi vay sau giai đoạn xây dựng, lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước;

d) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư, gồm những nội dung: nguồn vốn và khả năng cân đối vốn đầu tư công theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công (trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công); vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá (trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá);

đ) Hiệu quả kinh tế - xã hội.

6. Đối với dự án BT đã thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, trường hợp các nội dung quy định tại các điểm a, b, c và g khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều này không thay đổi so với báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư thì không phải thẩm định lại.

7. Quyết định phê duyệt dự án BT bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên dự án; tên cơ quan ký kết hợp đồng; tên nhà đầu tư đề xuất dự án;

b) Mục tiêu; quy mô; địa điểm; thời gian xây dựng công trình dự án BT và thời hạn hợp đồng dự án; nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên khác;

c) Tổng mức đầu tư dự án BT[30];

d)[31] Loại hợp đồng dự án BT và phương thức thanh toán tương ứng, trong đó gồm nội dung quy định tại điểm g khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này;

đ) Hình thức và thời gian dự kiến lựa chọn nhà đầu tư, tên bên mời thầu.

8.[32] Đối với dự án BT không thuộc trường hợp quyết định chủ trương đầu tư thực hiện tại địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên hoặc dự án thuộc phạm vi quản lý của bộ, cơ quan trung ương, cơ quan khác và Ủy ban nhân dân

---

[29] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[30] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[31] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[32] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 3 Điều 37 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

cấp tỉnh, trước khi thực hiện thủ tục phê duyệt dự án BT theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này, các cơ quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trao đổi, thống nhất về việc thực hiện dự án theo các nội dung quy định tại khoản 8 Điều 5 của Nghị định này.

9. Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này, nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án gồm báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại khoản 2 Điều này kèm theo hồ sơ về tư cách pháp lý, hồ sơ năng lực, dự thảo hợp đồng làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đồng thời với phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư (tên nhà đầu tư được đề nghị chỉ định).

10. Đối với dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Nghị định này, trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán, quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá có thay đổi so với nội dung được phê duyệt tại quyết định chủ trương đầu tư dự án thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán thay đổi về ranh giới, diện tích do điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) ảnh hưởng đến giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán nhưng vẫn bảo đảm đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền cập nhật giá trị này tại báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của dự án BT mà không cần điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

b) Trường hợp quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá có thay đổi về ranh giới, diện tích do điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc phương án sắp xếp, xử lý tài sản công, cơ quan có thẩm quyền cập nhật thông tin thay đổi tại báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của dự án BT mà không cần điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BT;

c) Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) dẫn đến thay đổi vị trí quỹ đất dự kiến thanh toán hoặc vị trí quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BT.

Chương III

LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Điều 9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

1. Các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT gồm:

a) Đấu thầu rộng rãi theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Đàm phán cạnh tranh theo quy định tại Điều 38 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại Điều 39 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và khoản 3 Điều này;

d) Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 40 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và khoản 4 Điều này.

2. Cơ quan có thẩm quyền quyết định áp dụng một trong các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này, bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện dự án BT đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng và hiệu quả đầu tư dự án.

3. Dự án cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 39 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư gồm:

a) Dự án cần thực hiện để ngăn chặn, khắc phục ngay hoặc để xử lý kịp thời hậu quả gây ra do thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất ngờ, sự cố, thảm họa hoặc sự kiện bất khả kháng khác;

b) Dự án quan trọng quốc gia được áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư theo nghị quyết của Quốc hội;

c) Dự án đường sắt theo quy định của pháp luật về đường sắt;

d) Dự án thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng cần đẩy nhanh tiến độ nhằm phục vụ lễ kỷ niệm, sự kiện cấp quốc gia, cấp tỉnh;

e) Các trường hợp khác cần áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư để đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng và hiệu quả đầu tư dự án.

4. Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư gồm:

a) Dự án có yêu cầu bảo đảm lợi ích quốc gia, thực hiện nhiệm vụ chính trị của quốc gia được thực hiện theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ

đạo của Ban Chấp hành Trung ương đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước;

b) Dự án thuộc lĩnh vực chiến lược, dự án đầu tư phát triển trọng điểm, quan trọng quốc gia trong lĩnh vực khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo có yêu cầu thực hiện đặt hàng, giao nhiệm vụ;

c) Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ theo chỉ đạo tại nghị quyết của Chính phủ, quyết định, chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ, nghị quyết của Ban chấp hành đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

d)[33] Dự án có yêu cầu thực hiện ngay nhằm bảo đảm kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình thuộc dự án theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Quốc hội, Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ để đáp ứng yêu cầu về hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình đồng bộ, liên tục;

đ)[34] Dự án thuộc ngành, lĩnh vực phục vụ mục tiêu bảo đảm trật tự, an toàn xã hội theo quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án không sử dụng vốn nhà nước thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, bảo vệ môi trường được triển khai tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn theo Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

e) Dự án điện gió ngoài khơi theo quy định của pháp luật về điện lực mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án;

g) Dự án có điều kiện đặc thù khác mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án.

Điều 10. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT

1. Quy trình đấu thầu rộng rãi, đàm phán cạnh tranh:

Việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

---

[33] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại Điều 38 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[34] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại Điều 38 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

2. Quy trình chỉ định nhà đầu tư thông thường đối với dự án BT do cơ quan nhà nước lập hoặc dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất, dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và bằng ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất được thực hiện như sau:

a) Lập hồ sơ yêu cầu:

Căn cứ quyết định phê duyệt dự án, bên mời thầu tổ chức lập hồ sơ yêu cầu gồm nội dung quy định tại Điều 11 của Nghị định này nhưng không bao gồm nội dung yêu cầu nhà đầu tư thực hiện bảo đảm dự thầu. Đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất, hồ sơ yêu cầu không gồm tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật.

Cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu (trong trường hợp được ủy quyền phê duyệt hồ sơ yêu cầu) không phải thẩm định hồ sơ yêu cầu; trường hợp cần thẩm định thì tổ chức thẩm định hồ sơ yêu cầu theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Phê duyệt hồ sơ yêu cầu:

Cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu phê duyệt hồ sơ yêu cầu, trong đó xác định nhà đầu tư được đề nghị chỉ định và gửi hồ sơ yêu cầu cho nhà đầu tư;

c) Chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất:

Nhà đầu tư được đề nghị chỉ định chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu;

d) Đánh giá hồ sơ đề xuất:

Bên mời thầu đánh giá hồ sơ đề xuất theo phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá quy định tại hồ sơ yêu cầu. Đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất, đánh giá đề xuất của nhà đầu tư theo phương pháp đạt hay không đạt trên cơ sở tiêu chuẩn về năng lực và tài chính – thương mại.

Trong quá trình đánh giá hồ sơ đề xuất, nhà đầu tư được làm rõ, sửa đổi, bổ sung hồ sơ đề xuất;

đ) Thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư:

Cơ quan có thẩm quyền không phải thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư; trường hợp cần thẩm định thì tổ chức thẩm định theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư

mà không phải phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, không phải xếp hạng nhà đầu tư.

Việc công khai kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

e) Đàm phán, hoàn thiện, ký kết và công khai hợp đồng:

Cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu và nhà đầu tư tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng dự án BT theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, bảo đảm hợp đồng dự án BT được ký kết trên cơ sở thiết kế xây dựng và dự toán[35] đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

Việc công khai thông tin hợp đồng dự án BT thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Quy trình chỉ định nhà đầu tư rút gọn đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất do nhà đầu tư đề xuất theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Sau khi có quyết định phê duyệt dự án và kết quả chỉ định nhà đầu tư, dự thảo hợp đồng theo quy định tại khoản 9 Điều 8 của Nghị định này, bên mời thầu xây dựng yêu cầu về năng lực, tài chính - thương mại;

b) Căn cứ yêu cầu về năng lực, tài chính – thương mại, tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nội dung sau đây: cập nhật thông tin về tư cách hợp lệ, khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư; tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước, bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư dự án BT; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên ký kết hợp đồng trong việc thực hiện các nội dung của dự án; nội dung cần thiết khác (nếu có);

c) Cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu và nhà đầu tư tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng dự án BT theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, bảo đảm hợp đồng dự án BT được ký kết trên cơ sở thiết kế xây dựng và dự toán[36] đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

---

[35] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[36] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

4. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án thuộc trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, đơn vị chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có);

b) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, sau khi dự án được quyết định chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền giao một cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc (sau đây gọi là cơ quan chuyên môn) xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt. Nội dung đánh giá được quy định tại điểm d khoản này. Căn cứ báo cáo đánh giá của cơ quan chuyên môn, cơ quan có thẩm quyền quyết định nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt;

c) Trường hợp dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, cơ quan khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền giao đơn vị thẩm định dự án BT xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản này trong quá trình tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, cơ quan khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt;

d) Việc xem xét năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định tại điểm b và điểm c khoản này gồm các nội dung: khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu, huy động vốn vay theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 12 của Nghị định này; khả năng triển khai phương án xây dựng, vận hành, kinh doanh, khai thác, quản lý công trình theo chủ trương đầu tư của dự án, đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư hoặc các điều kiện đặc thù khác của dự án và các yêu cầu khác do cơ quan có thẩm quyền xác định;

đ) Nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng kèm theo hồ sơ năng lực và dự thảo hợp đồng. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án kèm theo dự thảo hợp đồng;

e) Căn cứ quyết định phê duyệt dự án và dự thảo hợp đồng quy định tại điểm đ khoản này, cơ quan có thẩm quyền, bên mời thầu và nhà đầu tư tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng dự án BT theo quy định của Chính phủ

quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, bảo đảm hợp đồng dự án BT được ký kết trên cơ sở thiết kế xây dựng và dự toán[37] đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.

Nội dung đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn gồm: nội dung về giá trị thanh toán ngân sách nhà nước (đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước), tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước (đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất), giá trị thanh toán ngân sách nhà nước kết hợp với tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước (đối với dự án BT kết hợp thanh toán), bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư dự án BT; đàm phán về các nội dung liên quan đến dự án để có cơ sở xác lập các quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm trong hợp đồng; nội dung cần thiết khác (nếu có);

5. Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án không thuộc trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện như sau:

a) Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, đơn vị chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có) kèm theo dự thảo hợp đồng;

b) Cơ quan có thẩm quyền giao đơn vị thẩm định dự án BT xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều này trong quá trình tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng;

c) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt và dự thảo hợp đồng;

d) Bên mời thầu tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định tại điểm e khoản 4 Điều này;

đ) Căn cứ kết quả đàm phán, hoàn thiện hợp đồng, tổ chức ký kết hợp đồng dự án BT với nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có).

6. Đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định này, nhà đầu tư không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn quy định tại điểm b khoản 3 hoặc điểm d khoản 4 hoặc điểm b khoản 5 Điều này nhưng phải có cam kết nộp bảo lãnh của ngân hàng thương mại với giá trị bảo lãnh tối thiểu bằng giá trị công trình BT tại quyết

[37] Cụm từ "thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) hoặc thiết kế bản vẽ thi công (trong trường hợp thiết kế hai bước) và dự toán" được thay thế bởi cụm từ "thiết kế xây dựng và dự toán" theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

định phê duyệt dự toán công trình BT để bảo lãnh nghĩa vụ triển khai công trình dự án BT theo cam kết quy định tại điểm d khoản 4 Điều 16 của Nghị định này.

7. Đối với dự án quy định tại các điểm a, c và d khoản 4 Điều 9 của Nghị định này, tại quyết định phê duyệt dự án, cơ quan có thẩm quyền được giao nhà đầu tư tổ chức triển khai đầu tư xây dựng công trình dự án BT đồng thời với quá trình đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng.

8. Đối với dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án nhưng phát sinh các điều kiện đặc thù quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền quyết định áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định tại các điểm b, d, đ (trừ trường hợp dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án), e và g khoản 4 Điều này.

9. Trường hợp áp dụng quy trình, thủ tục quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều này mà không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án, trong quá trình chuẩn bị dự án, đơn vị chuẩn bị dự án lập phương án lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, trình cấp có thẩm quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồng thời tại quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án, bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện dự án BT đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng và hiệu quả đầu tư dự án.

10. Trường hợp đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư không thành công, bên mời thầu báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định hủy thầu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 11. Nội dung hồ sơ mời thầu

1. Bên mời thầu lập hồ sơ mời thầu đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đàm phán cạnh tranh hoặc lập hồ sơ yêu cầu đối với dự án áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư (sau đây gọi chung là hồ sơ mời thầu, trừ trường hợp có quy định khác). Hồ sơ mời thầu bao gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Chỉ dẫn nhà đầu tư;

b) Bảng dữ liệu đấu thầu;

c) Nội dung kiểm tra, đánh giá tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu;

d) Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu về năng lực, kỹ thuật và tài chính - thương mại được quy định tại Điều 12 của Nghị định này (đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước) và Điều 13 của Nghị định này (đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất);

đ) Các biểu mẫu mời thầu và dự thầu;

e) Thông tin và yêu cầu thực hiện dự án BT theo các nội dung tại quyết định phê duyệt dự án và báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng dự án. Trong đó, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được cập nhật tại hồ sơ mời thầu theo quy định tại khoản 5 Điều này;

g) Dự thảo hợp đồng, biểu mẫu hợp đồng.

2. Hồ sơ mời thầu không quy định tiêu chuẩn đánh giá kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự nhưng cần quy định nguyên tắc xử lý trong trường hợp nhà đầu tư nộp tài liệu chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự để làm căn cứ so sánh, xếp hạng nhà đầu tư.

Trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định nhà đầu tư phải có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, bên mời thầu, tổ chuyên gia phải xác định tiêu chuẩn đánh giá kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự trong hồ sơ mời thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

3. Hồ sơ mời thầu không được nêu điều kiện dẫn đến làm hạn chế sự tham gia của nhà đầu tư hoặc nhằm tạo lợi thế cho một hoặc một số nhà đầu tư gây ra sự cạnh tranh không bình đẳng.

4. Trường hợp dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước, hồ sơ mời thầu phải quy định tiêu chuẩn và phương pháp đánh giá cho hạng mục thanh toán bằng ngân sách nhà nước, hạng mục thanh toán bằng quỹ đất theo quy định tại Điều 12 và Điều 13 của Nghị định này. Bên mời thầu chịu trách nhiệm quy định tỷ trọng điểm cho hạng mục tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) giá trị hạng mục thanh toán bằng ngân sách nhà nước, hạng mục thanh toán bằng quỹ đất trong tổng mức đầu tư của công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự án BT để tính điểm tổng hợp và so sánh, xếp hạng nhà đầu tư.

5. Trong quá trình lập hồ sơ mời thầu, trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán, quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá có thay đổi so với nội dung được phê duyệt tại quyết định phê duyệt dự án thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp quỹ đất dự kiến thanh toán có thay đổi về ranh giới, diện tích do điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) ảnh hưởng đến giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán nhưng vẫn bảo đảm đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền giao bên mời thầu cập nhật giá trị này tại hồ sơ mời thầu mà không cần điều chỉnh dự án;

b) Trường hợp quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá có thay đổi về ranh giới, diện tích do điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc phương án sắp xếp, xử lý tài sản công, cơ quan có thẩm

quyền giao bên mời thầu cập nhật thông tin thay đổi tại hồ sơ mời thầu mà không cần điều chỉnh dự án;

c) Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) dẫn đến thay đổi vị trí quỹ đất dự kiến thanh toán hoặc vị trí quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh dự án để có cơ sở phê duyệt giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán hoặc cập nhật thông tin về quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá tại hồ sơ mời thầu;

d) Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tại điểm a và điểm c khoản này được xác định phù hợp với bảng giá đất hằng năm được phê duyệt tại thời điểm lập hồ sơ mời thầu và theo nguyên tắc quy định tại các điểm d, đ và e khoản 3 Điều 6 của Nghị định này.

Điều 12. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước

1. Việc đánh giá năng lực của nhà đầu tư được thực hiện theo phương pháp đạt hoặc không đạt trên cơ sở tiêu chuẩn đánh giá về:

a) Khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của công trình dự án BT. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%;

b) Khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư. Trường hợp liên danh, vốn vay của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn vay của các thành viên liên danh;

c) Lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án nhà đầu tư đã và đang thực hiện;

d) Lịch sử bị ngừng hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư của nhà đầu tư tại tỉnh, thanh phố trực thuộc trung ương nơi triển khai dự án (nếu có).

2. Đánh giá về kỹ thuật được thực hiện theo phương pháp chấm điểm quy định tại khoản 3 Điều này hoặc phương pháp đạt, không đạt theo quy định tại khoản 4 Điều này trên cơ sở tiêu chuẩn đánh giá về:

a) Tiêu chuẩn về chất lượng, công suất, hiệu suất công trình dự án BT gồm: Yêu cầu về sự phù hợp của phương án kỹ thuật, công nghệ do nhà đầu tư đề xuất trên cơ sở quy mô, công suất, tổng mức đầu tư công trình dự án, thời gian, tiến độ, phân kỳ đầu tư xây dựng công trình với quy hoạch được cấp có

thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; yêu cầu về chất lượng, tiêu chí, tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức của công trình dự án theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan;

b) Tiêu chuẩn về môi trường và an toàn, gồm: Yêu cầu về phương án bảo vệ môi trường và an toàn mà nhà đầu tư phải bảo đảm theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; yêu cầu về đánh giá tác động tiêu cực đối với môi trường và biện pháp khắc phục;

c) Tiêu chuẩn kỹ thuật khác (nếu cần thiết).

Khi lập hồ sơ mời thầu, bên mời thầu, tổ chuyên gia phải xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá chi tiết về kỹ thuật căn cứ các tiêu chuẩn quy định tại điểm này, phù hợp với từng dự án cụ thể.

3. Khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật đối với phương pháp chấm điểm theo thang điểm 100 hoặc 1.000, phải quy định mức điểm tối thiểu và mức điểm tối đa đối với từng tiêu chuẩn tổng quát, tiêu chuẩn chi tiết; mức điểm tối thiểu để được đánh giá là đáp ứng yêu cầu nhưng không được thấp hơn 70% tổng số điểm về kỹ thuật và điểm của từng nội dung yêu cầu về kỹ thuật không thấp hơn 60% điểm tối đa của nội dung đó.

4. Khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật đối với phương pháp đánh giá đạt, không đạt, phải xác định mức độ yêu cầu đối với từng nội dung. Đối với các tiêu chuẩn đánh giá tổng quát, chỉ sử dụng tiêu chí đạt, không đạt. Đối với các tiêu chuẩn chi tiết cơ bản trong tiêu chuẩn tổng quát, chỉ sử dụng tiêu chí đạt, không đạt; đối với các tiêu chuẩn chi tiết không cơ bản trong tiêu chuẩn tổng quát ngoài tiêu chí đạt, không đạt, được áp dụng thêm tiêu chí chấp nhận được nhưng không được vượt quá 30% tổng số các tiêu chuẩn chi tiết trong tiêu chuẩn tổng quát đó. Tiêu chuẩn tổng quát được đánh giá là đạt khi tất cả các tiêu chuẩn chi tiết cơ bản được đánh giá là đạt và các tiêu chuẩn chi tiết không cơ bản được đánh giá là đạt hoặc chấp nhận được.

5. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá về tài chính - thương mại:

a) Việc đánh giá về tài chính - thương mại được thực hiện theo phương pháp so sánh, xếp hạng trên cơ sở tiêu chuẩn về giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước tối đa cho nhà đầu tư. Giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước tối đa bằng tổng mức đầu tư dự án BT[38] tại quyết định phê duyệt dự án, quyết định phê duyệt dự án điều chỉnh và các chi phí khác sau giai đoạn xây dựng, trong đó có lãi vay sau giai đoạn xây dựng, lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư;

---

[38] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

b) Nhà đầu tư thực hiện dự án BT thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi, mức ưu đãi và nguyên tắc ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Ưu đãi được tính theo công thức sau:

$$G_{GTSS} = G_{GT} - G_{GT} \times M_{UĐ} \%$$

Trong đó:

G_{GTSS}: là giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi để so sánh, xếp hạng;

G_{GT}: là giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

$M_{UĐ}$: là mức ưu đãi nhà đầu tư được hưởng.

6. Sau khi đánh giá về tài chính - thương mại, trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên có đề xuất về tài chính - thương mại ngang nhau thì nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự được xếp thứ nhất.

7. Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Hồ sơ dự thầu hợp lệ;

b) Đáp ứng yêu cầu về năng lực;

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;

d) Có đề xuất giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước để so sánh, xếp hạng không cao hơn giá trị tối đa quy định tại hồ sơ mời thầu và thấp nhất.

Điều 13. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

1. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá về năng lực thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này.

2. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 12 của Nghị định này.

3. Phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá về tài chính - thương mại:

a) Việc đánh giá về tài chính - thương mại được thực hiện theo phương pháp so sánh, xếp hạng trên cơ sở tiêu chuẩn về lợi ích xã hội, lợi ích nhà nước;

b) Tiêu chuẩn về lợi ích xã hội, lợi ích nhà nước là tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm c khoản này;

c) Nhà đầu tư tự đề xuất tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ dự thầu. Hồ sơ mời thầu không quy định tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước;

d) Nhà đầu tư thực hiện dự án BT thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi, mức ưu đãi và nguyên tắc ưu đãi trong lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Ưu đãi được tính theo công thức sau:

$$M_{GTSS} = M_{GT} + M_{GT} \times M_{UĐ} \%$$

Trong đó:

M_{GTSS}: là tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi để so sánh, xếp hạng;

M_{GT}: là tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đề xuất trong hồ sơ dự thầu.

$M_{UĐ}$: là mức ưu đãi nhà đầu tư được hưởng.

4. Sau khi đánh giá về tài chính - thương mại, trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên có đề xuất về tài chính - thương mại ngang nhau thì nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự được xếp thứ nhất.

5. Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Hồ sơ dự thầu hợp lệ;

b) Đáp ứng yêu cầu về năng lực;

c) Đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật;

d) Có đề xuất tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước để so sánh, xếp hạng cao nhất.

6. Đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định này, nhà đầu tư không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị định này nhưng phải có cam kết nộp bảo lãnh của ngân hàng thương mại với giá trị bảo lãnh tối thiểu bằng giá trị công trình BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT để bảo lãnh nghĩa vụ triển khai công trình dự án BT theo cam kết quy định tại điểm d khoản 4 Điều 16 của Nghị định này.

Chương IV

HỢP ĐỒNG VÀ CƠ CHẾ THANH TOÁN

Mục 1. HỢP ĐỒNG VÀ CƠ CHẾ THANH TOÁN DỰ ÁN BT BẰNG NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Điều 14. Nội dung hợp đồng dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước

Hợp đồng dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước gồm các nội dung theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các nội dung sau:

1. Căn cứ sử dụng nguồn vốn đầu tư công đã được bố trí trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hằng năm; nguồn ngân sách nhà nước thu được sau đấu giá quỹ đất, tài sản công đã được hạch toán thu, hạch toán chi và cấp có thẩm quyền cho phép sử dụng để thanh toán cho dự án BT.

2. Giá trị thanh toán bằng ngân sách nhà nước (vốn đầu tư công hoặc nguồn ngân sách nhà nước thu được sau đấu giá quỹ đất, tài sản công) cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có).

3. Tiến độ hoàn thành hạng mục công trình, công trình dự án BT và chuyển giao công trình dự án BT cho cơ quan có thẩm quyền.

4. Điều kiện thanh toán và trách nhiệm thực hiện thủ tục nghiệm thu khối lượng hoàn thành, quyết toán, nộp hồ sơ đề nghị thanh toán và thực hiện quyết toán hoàn thành công trình dự án BT.

5. Nguyên tắc xử lý khi một trong các bên ký kết hợp đồng vi phạm cam kết về tiến độ xây dựng, thanh toán, chuyển giao công trình dự án BT dẫn đến phát sinh chi phí lãi vay, chi phí phát sinh khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Thanh toán, quyết toán hợp đồng dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước

Việc thanh toán, quyết toán hợp đồng dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của Chính phủ về cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT.

Mục 2. HỢP ĐỒNG VÀ CƠ CHẾ THANH TOÁN DỰ ÁN BT BẰNG QUỸ ĐẤT

Điều 16. Nội dung hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này, hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất gồm các nội dung theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các nội dung sau:

a) Tiến độ khởi công, xây dựng, hoàn thành, chuyển giao hạng mục công trình, công trình dự án BT;

b) Diện tích, vị trí quỹ đất thanh toán, phương thức thanh toán theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này, giá trị, số lần, tiến độ thanh toán quỹ đất để thực hiện dự án đối ứng và hình thức, tiến độ, thời hạn nộp giá trị chênh lệch thực tế quy định tại điểm e hoặc điểm g khoản này;

c) Điều kiện thanh toán và trách nhiệm thực hiện thủ tục nghiệm thu khối lượng hoàn thành, quyết toán, nộp giấy đề nghị thanh toán, hồ sơ thanh toán và thực hiện quyết toán hoàn thành công trình dự án BT;

d) Hình thức, trình tự, thủ tục nộp giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước đối với quỹ đất thanh toán theo quy định tại điểm h khoản này;

đ) Nguyên tắc xử lý khi một trong các bên ký kết hợp đồng vi phạm cam kết về tiến độ xây dựng, thanh toán, chuyển giao công trình dự án BT dẫn đến phát sinh chi phí lãi vay, chi phí phát sinh khác theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có);

e) Giá trị chênh lệch thực tế đối với hợp đồng dự án BT thanh toán một lần theo quy định tại khoản 2 Điều này:

Giá trị chênh lệch thực tế đối với toàn bộ quỹ đất thanh toán $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$ = Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$ - Giá trị công trình dự án BT quyết toán;

g) Giá trị chênh lệch thực tế đối với hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều này:

Giá trị chênh lệch thực tế đối với phần quỹ đất thanh toán $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$ = Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần quỹ đất thanh toán $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$ – Giá trị tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình độc lập;

h) Giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước được xác định theo công thức sau:

Giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$ = Tỷ lệ gia tăng nộp ngân sách nhà nước $_{\text{tại hợp đồng}}$ x Giá trị chênh lệch thực tế đối với quỹ đất thanh toán $_{\text{tại thời điểm giao đất, cho thuê đất}}$

Không tính giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước trong trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thấp hơn giá trị công trình dự án BT quyết toán đối với hợp đồng dự án BT thanh toán một lần hoặc thấp hơn giá trị tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc giá trị hạng mục công trình dự án BT tại thời điểm thanh toán từng lần đối với hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần.

2. Đối với dự án có tổng mức đầu tư tương đương dự án nhóm C theo quy định của pháp luật về đầu tư công, áp dụng phương thức thanh toán toàn bộ quỹ đất một lần sau khi công trình dự án BT hoàn thành, nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3.[39] Đối với dự án có tổng mức đầu tư tương đương dự án nhóm A, nhóm B theo quy định của pháp luật về đầu tư công, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định áp dụng phương thức thanh toán một lần theo quy định tại khoản 2 Điều này hoặc áp dụng phương thức thanh toán quỹ đất nhiều lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu giá trị công trình dự án BT hoặc tương ứng với giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.

Trường hợp thanh toán quỹ đất nhiều lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng giá trị nghiệm thu công trình dự án BT, các bên thỏa thuận tại hợp đồng về tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu giá trị công trình dự án BT từng lần thanh toán, số lần, tiến độ thanh toán và diện tích quỹ đất dự kiến thanh toán từng lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu giá trị công trình dự án BT.

Trường hợp thanh toán quỹ đất nhiều lần tương ứng với giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, các bên thỏa thuận tại hợp đồng về hạng mục, giá trị hạng mục, số lần, tiến độ thanh toán, các mốc thời gian hoàn thành các hạng mục công trình và diện tích quỹ đất dự kiến thanh toán tương ứng với các hạng mục công trình.

4. Đối với dự án BT độc lập có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc dự án BT thành phần thuộc dự án có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc các dự án BT liên quan có liên kết chặt chẽ với dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm quốc gia theo nghị quyết của Quốc hội, nghị quyết của Chính phủ thì sau khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thanh toán toàn bộ quỹ đất một lần hoặc theo tiến độ giải phóng mặt bằng của quỹ đất nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư huy động

---

[39] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình dự án bảo đảm kết nối, khai thác hạ tầng đồng bộ. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Quỹ đất thanh toán phải đáp ứng đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp cho cơ quan có thẩm quyền bảo lãnh của ngân hàng thương mại hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa do cơ quan có thẩm quyền mở tại ngân hàng hoặc kho bạc nhà nước hoặc kết hợp cả hai hình thức này. Giá trị bảo lãnh hoặc số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa hoặc tổng giá trị của bảo lãnh và số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa tối thiểu bằng giá trị công trình dự án BT quy định tại điểm a khoản này, bảo đảm bảo lãnh của ngân hàng, tài khoản phong tỏa có hiệu lực trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền giao quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư.

Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan ký kết hợp đồng đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư theo các nội dung chủ yếu của hợp đồng dự án PPP theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, các điểm a, c, d khoản 1 Điều này và các nội dung sau đây:[40]

---

[40] Đoạn "4. Đối với dự án độc lập có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc dự án thành phần thuộc dự án có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc các dự án liên quan có liên kết chặt chẽ với dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm quốc gia theo nghị quyết của Quốc hội, nghị quyết của Chính phủ thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định giao toàn bộ quỹ đất một lần cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT sau khi ký kết hợp đồng dự án để tạo điều kiện cho nhà đầu tư huy động nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình dự án bảo đảm kết nối, khai thác hạ tầng đồng bộ.

Trong trường hợp này, quỹ đất thanh toán phải đáp ứng đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; nhà đầu tư nộp cho cơ quan có thẩm quyền bảo lãnh của ngân hàng thương mại với giá trị bảo lãnh tối thiểu bằng giá trị công trình BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT; bảo đảm bảo lãnh của ngân hàng có hiệu lực tại thời điểm hợp đồng dự án BT có hiệu lực.

Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan ký kết hợp đồng đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư theo các nội dung chủ yếu của hợp đồng dự án PPP theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, các điểm a, c, d khoản 1 Điều này và các nội dung sau đây:" được sửa đổi bởi đoạn "4. Đối với dự án BT độc lập có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc dự án BT thành phần thuộc dự án có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc các dự án BT liên quan có liên kết chặt chẽ với dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm quốc gia theo nghị quyết của Quốc hội, nghị quyết của Chính phủ thì sau khi ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thanh toán toàn bộ quỹ đất một lần hoặc theo tiến độ giải phóng mặt bằng của quỹ đất nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư huy động nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình dự án bảo đảm kết nối, khai thác hạ tầng đồng bộ. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Quỹ đất thanh toán phải đáp ứng đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án nộp cho cơ quan có thẩm quyền bảo lãnh của ngân hàng thương mại hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa do cơ quan có thẩm quyền mở tại ngân hàng hoặc kho bạc nhà nước hoặc kết hợp cả hai hình thức này. Giá trị bảo lãnh hoặc số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa hoặc tổng giá trị của bảo lãnh và số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa tối thiểu bằng giá trị công trình dự án BT quy định tại điểm a khoản này, bảo đảm bảo lãnh của ngân hàng, tài khoản phong tỏa có hiệu lực trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền giao quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư.

Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan ký kết hợp đồng đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư theo các nội dung chủ yếu của hợp đồng dự án PPP theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, các điểm a, c, d khoản 1 Điều này và các nội dung sau đây:" theo quy định tại khoản 2 Điều 39 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

a)[41] Giá trị công trình dự án BT tại thời điểm giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) là giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT (sau đây gọi là giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT), gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án BT do nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án ứng trước (nếu có); lãi vay huy động vốn đầu tư.

Việc xác định giá trị công trình dự án BT quy định tại điểm này tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng mức đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của hợp đồng BT. Giá trị công trình dự án BT quyết toán không vượt giá trị công trình dự án BT quy định tại điểm này;

b) Trường hợp tại thời điểm giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) có sự chênh lệch giữa giá trị quỹ đất và giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT thì giá trị chênh lệch được xác định như sau:

Giá trị chênh lệch đối với toàn bộ quỹ đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất = Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất - Giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán thấp hơn giá trị quỹ đất, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch và giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước theo công thức quy định tại điểm h khoản 1 Điều này.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) sẽ được thanh toán phần chênh lệch (nếu có) tại thời điểm quyết toán công trình dự án BT theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này hoặc thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 23 của Nghị định này.

b1)[42] Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được giảm trừ giá trị bảo lãnh, số tiền tại tài khoản phong tỏa tương ứng với giá trị hoàn thành đã được nghiệm thu của công trình dự án BT.

c) Quy định nguyên tắc xử lý trong trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) không thực hiện nghĩa vụ xây dựng, hoàn thành, chuyển giao công trình dự án BT theo đúng tiến độ cam kết tại hợp đồng BT đã ký kết, trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc không do lỗi của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có), gồm các nguyên tắc quy định tại các điểm d, đ và e khoản này;

d) Cơ quan ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng dự án BT, cơ quan có thẩm quyền thu hồi toàn bộ quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự

---

[41] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 39 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[42] Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

án (nếu có) và thu hồi toàn bộ số tiền bảo lãnh theo bảo lãnh quy định tại khoản 6 Điều 10 hoặc khoản 6 Điều 13 của Nghị định này trong trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) khởi công xây dựng công trình dự án BT chậm quá 24 tháng hoặc hoàn thành công trình BT chậm quá 24 tháng so với cam kết tại hợp đồng BT. Trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) đã chuyển nhượng quỹ đất thanh toán cho tổ chức, cá nhân khác thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) phải hoàn trả cho tổ chức, cá nhân đó theo thỏa thuận giữa nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) với tổ chức, cá nhân;

đ) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bị phạt vi phạm hợp đồng được tính bằng mức phạt tương tự với mức phạt do vi phạm nghĩa vụ chậm nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế nhân với tổng mức đầu tư dự án BT[43] tại quyết định phê duyệt dự toán công trình dự án BT;

e) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bồi thường toàn bộ thiệt hại do chậm thực hiện hoặc không thực hiện dự án công trình BT theo cam kết.

5. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này có yêu cầu cấp bách phải triển khai ngay công trình dự án BT nhằm bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, bảo đảm hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước, nghị quyết của Chính phủ, quyết định, chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo chính phủ, nghị quyết của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thỏa thuận áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 Điều này với điều kiện nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) phải bảo đảm thực hiện đầy đủ quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 17. Lập dự toán ngân sách nhà nước đối với quỹ đất thanh toán

Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT được lập, tổng hợp trong dự toán ngân sách nhà nước hằng năm và giao dự toán ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 18. Xác định giá trị công trình dự án BT để thanh toán

1. Hợp đồng dự án BT thanh toán một lần quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này:

a) Giá trị công trình dự án BT để thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) là giá trị công trình dự án BT quyết toán hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng;

---

[43] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

b) Chi phí lãi vay trong phương án tài chính tại hợp đồng dự án BT chấm dứt tại thời điểm thanh toán.

2. Hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này:

a) Giá trị công trình dự án BT thanh toán từng lần được xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu hoặc giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành theo thỏa thuận tại hợp đồng dự án BT;

b) Chi phí lãi vay trong phương án tài chính của hợp đồng dự án BT đối với phần vốn vay tương đương với khối lượng nghiệm thu hoặc giá trị hạng mục công trình đã được thanh toán sẽ chấm dứt tại thời điểm từng lần thanh toán quỹ đất. Cơ quan có thẩm quyền, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) ký phụ lục hợp đồng ghi nhận tổng mức đầu tư dự án BT[44] sau khi trừ đi giá trị đã được thanh toán để làm cơ sở tính chi phí lãi vay còn lại.

3. Đối với dự án BT thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 18 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc thuộc trường hợp điều chỉnh dự án quy định tại khoản 1 Điều 24 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, thủ tục điều chỉnh dự án BT theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Trong trường hợp này, cơ quan ký kết hợp đồng và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) ký kết phụ lục hợp đồng dự án BT ghi nhận tổng mức đầu tư dự án BT[45] điều chỉnh, làm cơ sở thực hiện thủ tục thanh toán, quyết toán giá trị công trình dự án BT hoàn thành và thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch theo quy định tại các Điều 20, 23 và 26 của Nghị định này.

Điều 19. Xác định giá trị quỹ đất để thanh toán

1. Nguyên tắc xác định giá trị quỹ đất thanh toán:

a) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, ngân sách nhà nước, đầu tư, xây dựng;

b) 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 (nếu có);

---

[44] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[45] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

c)[46] Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất. Giá trị quỹ đất thanh toán đã được xác định thì không thay đổi kể từ thời điểm này, trong đó:

Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất của diện tích đất thanh toán được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Nhà nước cho thuê đất, giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê của diện tích đất thanh toán được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần diện tích đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì giá trị quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư không bao gồm giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần diện tích đất xây dựng cơ sở xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa, thể dục, thể thao, cây xanh chuyên dụng và các công trình khác được khuyến khích xã hội hoá thì nhà đầu tư được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hằng năm và không tính tiền thuê đất của phần diện tích đất này vào giá trị quỹ đất thanh toán. Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đất này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán thì nhà đầu tư được hưởng thêm một khoản tiền tương ứng với mức lãi suất trung bình của các ngân hàng thương mại là công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ đối với phần giá trị của hạng mục công trình hoặc công trình đã nghiệm thu. Thời gian được hưởng tính từ thời điểm nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình dự án BT đến thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, khoản kinh phí này được xác định theo phương án và đơn giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Khoản kinh phí này được trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán theo quy định tại điểm c khoản này;

đ) Trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần, giá trị toàn bộ quỹ đất thanh toán bằng tổng giá trị quỹ đất các lần thanh toán;

---

[46] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại Điều 40 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

e) Căn cứ giá trị quỹ đất thanh toán được xác định tại điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định phần ngân sách trung ương được hưởng theo tỷ lệ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và cân đối, bố trí ngân sách địa phương để thực hiện nộp ngân sách trung ương đối với khoản này.

2. Trường hợp quỹ đất thanh toán có sự thay đổi về ranh giới, diện tích do điều chỉnh quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết ảnh hưởng đến giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán nhưng vẫn bảo đảm đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này, cơ quan ký kết hợp đồng và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) ký kết phụ lục hợp đồng để thỏa thuận những nội dung thay đổi mà không phải thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BT, điều chỉnh dự án BT.

3. Trường hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh mà dẫn đến thay đổi vị trí quỹ đất dự kiến thanh toán thì thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án, ký kết phụ lục hợp đồng để thỏa thuận những nội dung thay đổi.

Điều 20. Thanh toán hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

1. Nguyên tắc thanh toán:

a) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thanh toán toàn bộ quỹ đất được xác định tại quyết định phê duyệt dự án BT, hợp đồng dự án BT, phụ lục hợp đồng dự án BT (nếu có) để thực hiện dự án đối ứng;

b) Trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán một lần quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền thanh toán toàn bộ quỹ đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) sau khi công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng; thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 của Nghị định này và nộp giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước;

c) Trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) phần diện tích quỹ đất có giá trị tương đương với giá trị khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc tương đương với giá trị hạng mục công trình dự án BT độc lập được nghiệm thu hoàn thành theo thỏa thuận tại hợp đồng dự án BT; thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 của Nghị định này và nộp giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước theo từng lần thanh toán;

d) Trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần theo tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu hoàn thành công trình dự án BT quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này, quỹ đất thanh toán thực tế từng lần (trừ

thanh toán lần cuối) có giá trị không vượt quá giá trị khối lượng nghiệm thu từng lần thanh toán;

đ) Trường hợp hợp đồng dự án BT giao đất một lần quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định này, cơ quan có thẩm quyền giao toàn bộ quỹ đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) sau khi ký kết hợp đồng nếu quỹ đất đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 23 của Nghị định này;

e) Phương thức, giá trị, điều kiện, thời hạn, số lần cơ quan có thẩm quyền thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện theo quy định tại hợp đồng dự án BT và phụ lục hợp đồng dự án BT (nếu có).

2. Trình tự thanh toán, hạch toán kế toán thu, chi ngân sách nhà nước:

a) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp giấy đề nghị thanh toán kèm theo hồ sơ thanh toán quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này cho cơ quan ký kết hợp đồng;

b) Cơ quan ký kết hợp đồng xác nhận giấy đề nghị thanh toán gửi nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có);

c) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp giấy đề nghị thanh toán đã được cơ quan ký kết hợp đồng xác nhận kèm theo hồ sơ thanh toán quy định tại khoản 4 Điều này cho cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh tại địa phương để thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất và tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Căn cứ quyết định tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan ký kết hợp đồng xác định giá trị chênh lệch thực tế và thông báo cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) để thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này;

đ) Việc hạch toán kế toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này;

e) Việc quyết toán, thanh lý hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Nghị định này.

3. Giấy đề nghị thanh toán gồm các thông tin sau:

a) Tổng mức đầu tư dự án BT[47] tại hợp đồng dự án BT, phụ lục hợp đồng dự án BT đã ký kết (nếu có);

b) Ranh giới, vị trí, diện tích, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tại hợp đồng dự án BT, phụ lục hợp đồng dự án BT đã ký kết (nếu có);

c) Giá trị công trình dự án BT nghiệm thu hoàn thành hoặc giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT (trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán một lần);

d) Giá trị khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT theo tỷ lệ phần trăm (%) hoặc giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành (trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần);

đ) Ranh giới, vị trí, diện tích quỹ đất đề nghị thanh toán.

4. Hồ sơ thanh toán:

a) Quyết định phê duyệt dự án BT của cấp có thẩm quyền, quyết định phê duyệt dự toán công trình dự án BT và các quyết định điều chỉnh (nếu có);

b) Hợp đồng dự án BT và phụ lục hợp đồng (nếu có);

c) Văn bản nghiệm thu hoàn thành công trình dự án BT (đối với hợp đồng dự án BT thanh toán một lần quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này), văn bản nghiệm thu hoàn thành khối lượng công trình dự án BT theo tỷ lệ phần trăm (%) hoặc văn bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng (đối với hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này), bảo lãnh của ngân hàng thương mại (đối với hợp đồng dự án BT thanh toán một lần quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định này);

d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cho thuê đất đối với quỹ đất đã được thanh toán;

đ) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Điều 21. Thanh toán quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

Trường hợp sử dụng quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT theo hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

---

[47] Cụm từ "tổng mức đầu tư công trình dự án BT" được thay thế bởi cụm từ "tổng mức đầu tư dự án BT" theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích của quỹ đất thanh toán.

Điều 22. Thanh toán quỹ đất thuộc trường hợp thu hồi theo pháp luật về đất đai

1. Căn cứ quy hoạch 1/500 (nếu có) hoặc 1/2.000 đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật, hợp đồng dự án BT đã ký kết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao các cơ quan chức năng của địa phương và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện các công việc sau:

a) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với toàn bộ quỹ đất dự kiến thanh toán (trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán một lần) hoặc đối với phần quỹ đất dự kiến thanh toán theo tiến độ hoàn thành khối lượng công trình dự án BT hoặc theo tiến độ hoàn thành hạng mục công trình dự án BT (trường hợp hợp đồng dự án BT thanh toán nhiều lần) để báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khoản kinh phí này thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 19 của Nghị định này; không tính chi phí lãi vay đối với khoản kinh phí này;

c) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt.

2. Căn cứ kết quả thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiến độ thực hiện công trình, hạng mục công trình dự án BT, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 23. Cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán

1. Việc thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán được thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

a) Bù trừ chênh lệch một lần sau khi hoàn thành toàn bộ và thực hiện quyết toán giá trị công trình dự án BT đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này;

b) Bù trừ chênh lệch theo từng lần thanh toán đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này;

c) Bù trừ chênh lệch tại thời điểm thanh toán quỹ đất sau khi ký kết hợp đồng dự án BT và tại thời điểm quyết toán công trình dự án BT đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định này.

2. Trường hợp thanh toán bù trừ chênh lệch quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán thấp hơn giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch thực tế;

b) Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì cơ quan ký kết hợp đồng thanh toán bổ sung cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) giá trị chênh lệch thực tế theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này hoặc thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp thanh toán bù trừ chênh lệch theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a)[48] Trường hợp giá trị khối lượng nghiệm thu hoặc giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành thấp hơn giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch thực tế vào từng lần thanh toán.

b) Trường hợp giá trị khối lượng nghiệm thu hoặc giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì cơ quan ký kết hợp đồng sẽ xác nhận giá trị chênh lệch thực tế để thực hiện thanh toán khi quyết toán công trình dự án BT hoặc thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này;

c) Khi dự án BT hoàn thành và quyết toán theo quy định, căn cứ giá trị khối lượng nghiệm thu, giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành, giá trị quỹ đất thanh toán và văn bản xác nhận giá trị chênh lệch thực tế của các lần thanh toán, các bên ký kết hợp đồng dự án BT xác định tổng giá trị quỹ đất thanh toán thực tế và giá trị công trình dự án BT quyết toán.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán thấp hơn tổng giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch thực tế.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán cao hơn tổng giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thì cơ quan ký kết hợp đồng thanh toán bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

---

[48] Điểm này được sửa đổi theo quy định tại Điều 41 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

4. Trường hợp thanh toán bù trừ chênh lệch quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Tại thời điểm thanh toán quỹ đất, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 16 của Nghị định này;

b) Tại thời điểm quyết toán công trình dự án BT:

Trường hợp giá trị công trình dự án quyết toán thấp hơn giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình dự án BT, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung ngân sách nhà nước số tiền được xác định như sau:

Giá trị nộp bổ sung ngân sách nhà nước = Giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán - Giá trị quyết toán công trình dự án BT.

Trường hợp giá trị công trình dự án quyết toán cao hơn giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình dự án BT, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) chịu trách nhiệm toàn bộ phần chênh lệch theo nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 của Nghị định này.

5. Tại thời điểm thanh toán, trường hợp giá trị công trình BT cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán thực tế và cơ quan có thẩm quyền thanh toán bổ sung cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án, cùng thời điểm này nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) cũng có nghĩa vụ tài chính về đất đai khác phải nộp ngân sách nhà nước trên cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh thì cơ quan ký kết hợp đồng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép thực hiện khấu trừ giá trị chênh lệch thực tế với nghĩa vụ tài chính về đất đai mà nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án phải nộp.

Điều 24. Thanh toán bổ sung phần chênh lệch, giá trị chênh lệch thực tế

Cơ quan có thẩm quyền thanh toán bổ sung phần chênh lệch quy định tại điểm b khoản 4 Điều 16 của Nghị định này (nếu có); giá trị chênh lệch thực tế quy định tại điểm b khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 23 của Nghị định này cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) như sau:

1. Cơ quan có thẩm quyền báo cáo cấp có thẩm quyền bổ sung dự toán vào kế hoạch vốn ngân sách trung ương, địa phương hoặc bổ sung nguồn vốn vào kế hoạch đầu tư công để thanh toán bổ sung phần chênh lệch hoặc giá trị chênh lệch thực tế theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tương ứng đối với từng nguồn vốn theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công.

2. Điều kiện, nguyên tắc hướng dẫn, thanh toán:

a) Vốn ngân sách nhà nước thanh toán bổ sung phần chênh lệch hoặc giá trị chênh lệch được thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) khi cấp có thẩm quyền giao dự toán ngân sách, giao kế hoạch vốn theo quy định của pháp luật;

b) Nguyên tắc hướng dẫn, thanh toán, chi trả ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT;

c) Cơ quan ký kết hợp đồng chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng vốn ngân sách nhà nước được giao dự toán ngân sách, giao kế hoạch vốn đúng mục đích, đúng đối tượng; chấp hành đúng quy định của pháp luật hiện hành, chịu trách nhiệm về phần chênh lệch hoặc giá trị chênh lệch thực tế đề nghị thanh toán; đảm bảo tính hợp pháp của các tài liệu trong hồ sơ cung cấp cho Kho bạc Nhà nước và các cơ quan chức năng.

3. Hồ sơ đề nghị thanh toán:

Căn cứ quyết định của cấp có thẩm quyền về giao dự toán ngân sách, giao kế hoạch vốn, cơ quan ký kết hợp đồng lập và gửi Kho bạc Nhà nước nơi giao dịch 01 bộ hồ sơ đề nghị thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) như sau:

a) Văn bản của cơ quan ký kết hợp đồng xác định phần chênh lệch hoặc giá trị chênh lệch thực tế được thanh toán bổ sung cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có);

b) Quyết định giao dự toán ngân sách, giao kế hoạch vốn của cấp có thẩm quyền;

c) Giấy đề nghị thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) của cơ quan ký kết hợp đồng;

d) Giấy rút vốn.

4. Giấy đề nghị thanh toán, giấy rút vốn theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này được lập theo mẫu và số lượng theo quy định của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT.

Điều 25. Hạch toán kế toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán

1. Việc hạch toán kế toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT được thực hiện theo hình thức ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước.

2. Trường hợp đã phê duyệt quyết toán giá trị công trình dự án BT

a) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế cao hơn giá trị công trình dự án BT quyết toán thì thực hiện ghi thu, ghi chi theo giá trị công trình dự án BT quyết toán. Khi nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với giá trị chênh lệch thực tế giữa giá trị quỹ đất và giá trị công trình dự án BT quyết toán thì thực hiện hạch toán thu ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế thấp hơn giá trị công trình dự án BT quyết toán thì thực hiện ghi thu ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán, ghi chi ngân sách nhà nước đối với giá trị công trình dự án BT quyết toán tương ứng với giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước

3. Trường hợp chưa phê duyệt quyết toán giá trị công trình dự án BT

a) Thực hiện ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước về giá trị quỹ đất tương ứng với giá trị hoàn thành đã được nghiệm thu hạng mục công trình độc lập theo thỏa thuận tại hợp đồng thanh toán;

b) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán giá trị công trình dự án BT thì thực hiện ghi thu phần chênh lệch còn lại của quỹ đất thanh toán thực tế, ghi chi phần chênh lệch còn lại giá trị công trình dự án BT so với phần đã được ghi thu, ghi chi. Việc hạch toán phần chênh lệch này thực hiện theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này.

Điều 26. Quyết toán, thanh lý hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

1. Việc quyết toán hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT.

2. Sau khi hoàn thành việc thanh toán, quyết toán theo quy định tại khoản 1 Điều này, các bên ký kết hợp đồng dự án BT ký biên bản xác nhận hoàn thành việc thanh toán để thanh lý hợp đồng dự án BT theo quy định của pháp luật.

Mục 3. HỢP ĐỒNG VÀ CƠ CHẾ THANH TOÁN KẾT HỢP DỰ ÁN BT BẰNG QUỸ ĐẤT VÀ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Điều 27. Nội dung hợp đồng dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước

Hợp đồng dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước gồm các nội dung quy định tại Điều 14 và Điều 16 của Nghị định này.

Điều 28. Cơ chế thanh toán hợp đồng dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước

1. Việc thanh toán hợp đồng dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước được thực hiện độc lập cho hạng mục dự án thanh toán bằng quỹ đất, hạng mục dự án thanh toán bằng ngân sách nhà nước theo quyết định phê duyệt dự án.

2. Cơ chế thanh toán đối với hạng mục dự án thanh toán bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại Mục 1 Chương này. Cơ chế thanh toán đối với hạng mục dự án thanh toán bằng quỹ đất thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

Chương V

TRIỂN KHAI DỰ ÁN VÀ CHUYỂN GIAO CÔNG TRÌNH DỰ ÁN BT

Điều 29. Triển khai thực hiện dự án BT

1. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) tổ chức triển khai đầu tư, xây dựng công trình dự án BT theo quy định tại hợp đồng và pháp luật về xây dựng, đất đai, pháp luật có liên quan.

2. Cơ quan ký kết hợp đồng thực hiện trách nhiệm quản lý, giám sát chất lượng công trình dự án BT theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3.[49] Định kỳ 3 tháng, cơ quan ký kết hợp đồng có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền tiến độ thực hiện triển khai xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng theo hợp đồng đã ký kết; tình hình sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, an toàn công trình thủy lợi, đê điều, phòng chống thiên tai, tình hình quan trắc, giám sát và các vi phạm hợp đồng (nếu có); các vấn đề vướng mắc phát sinh (nếu có) và giải pháp xử lý để bảo đảm nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án thực hiện cam kết về tiến độ xây dựng, thanh toán, chuyển giao công trình dự án BT.

Điều 30. Chuyển giao công trình dự án BT

---

[49] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 42 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

1.[50] Sau khi công trình dự án BT được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) lập hồ sơ đề nghị chuyển giao công trình dự án BT gửi cơ quan ký kết hợp đồng. Hồ sơ đề nghị chuyển giao công trình theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2.[51] Cơ quan ký kết hợp đồng ký biên bản nhận chuyển giao tài sản và lập hồ sơ, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xác định cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý, vận hành, bảo trì công trình dự án BT.

Trường hợp cần kiểm định chất lượng công trình dự án BT, cơ quan ký kết hợp đồng được thuê tư vấn kiểm định chất lượng theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị chuyển giao, cơ quan ký kết hợp đồng dự án chủ trì, phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành về tài sản, cơ quan tài chính và các cơ quan khác có liên quan (nếu cần) thực hiện công việc sau:

a) Tổ chức giám định chất lượng, giá trị, tình trạng công trình dự án BT theo nguyên tắc, điều kiện thỏa thuận tại hợp đồng dự án;

b) Lập danh mục tài sản chuyển giao;

c) Lập biên bản xác định các hư hại của tài sản (nếu có) để yêu cầu nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện việc sửa chữa, bảo trì tài sản;

d) Trường hợp công trình dự án BT đáp ứng các yêu cầu, cơ quan ký kết hợp đồng thực hiện ký biên bản nhận chuyển giao tài sản.

4. Chậm nhất 90 ngày trước ngày nghiệm thu hoàn thành công trình dự án BT theo thời hạn quy định tại hợp đồng, cơ quan ký kết hợp đồng lập kế hoạch tiếp nhận công trình dự án BT gồm các nội dung sau:

a) Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc giao một cơ quan, đơn vị quản lý, vận hành, bảo trì công trình dự án BT theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Phối hợp với cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý, vận hành, bảo trì công trình dự án BT đề nghị Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán

---

[50] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 43 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

[51] Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Điều 43 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

giá trị tài sản của dự án BT, làm cơ sở để hạch toán tăng tài sản theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

c) Các nội dung cần thiết khác.

5. Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ thực hiện quản lý, vận hành, khai thác công trình dự án BT.

6. Trường hợp có yêu cầu chuyển giao một hoặc một số bộ phận, hạng mục công trình thuộc công trình dự án BT theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện chuyển giao bộ phận, hạng mục công trình theo quy định tương ứng tại Điều này.

Điều 31. Nguyên tắc, điều kiện chuyển giao, tiếp nhận công trình dự án BT

1. Trừ trường hợp chấm dứt hợp đồng dự án trước thời hạn, công trình dự án BT chỉ được tiếp nhận khi nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Việc xây dựng công trình dự án BT phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; tuân thủ quy định hợp đồng dự án;

b) Công trình dự án BT không trong tình trạng cầm cố, thế chấp hoặc bất kỳ hạn chế nào về quyền sở hữu nào khác;

c) Công trình dự án BT đáp ứng đầy đủ công năng sử dụng, công suất cần thiết và chất lượng theo đúng yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ, chất lượng quy định tại hợp đồng dự án tại thời điểm chuyển giao, đủ điều kiện tiếp tục sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan ký kết hợp đồng có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền giao cơ quan, đơn vị có đủ năng lực và nguồn lực cần thiết để quản lý, vận hành, bảo trì công trình dự án BT theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này, bảo đảm thời hạn chuyển giao theo quy định của pháp luật và hợp đồng dự án.

Điều 32. Triển khai thực hiện dự án đối ứng

1. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án đối ứng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đối ứng đồng thời là cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án BT, đơn vị chuẩn bị dự án BT hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án

được thực hiện đồng thời các thủ tục về đất đai, đầu tư, quy hoạch và các thủ tục liên quan khác của dự án đối ứng theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch và pháp luật có liên quan trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng dự án BT.

3. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đối ứng theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

4. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) triển khai thực hiện dự án đối ứng theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan.

5. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư, giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết trong quá trình triển khai thực hiện dự án đối ứng.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH[52]

---

[52] Điều 75 và Điều 77 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2026 quy định như sau:

"Điều 75. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 21 tháng 8 năm 2026, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định tại Điều 74 của Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

3. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các Nghị định sau đây hết hiệu lực thi hành:

a) Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 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 thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

b) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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 đầu tư có sử dụng đất, trừ quy định tại Điều 69 của Nghị định;

c) Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

4. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành bổ sung, bãi bỏ quy định về dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và yêu cầu quản lý ngành, lĩnh vực tương ứng với điều kiện, tiêu chí quy định tại các Điều 4, 49, 50, 51, 52 và 53 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực bổ sung dự án phải tổ chức đấu thầu quy định tại điểm i khoản 2 Điều 4 của Nghị định này thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu thầu và Nghị định này; phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất các nội dung khác (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch, hiệu quả kinh tế và trách nhiệm giải trình;

b) Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực bãi bỏ quy định về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đó;

c) Văn bản quy phạm pháp luật về việc bổ sung, bãi bỏ quy định về dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được bộ quản lý ngành gửi về Bộ Tài chính trong thời

hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản được ban hành để đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

5. Trong khoảng thời gian từ ngày Nghị định này được ký ban hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, bên mời thầu được xem xét, lựa chọn áp dụng quy định tại Điều 52 Nghị định này hoặc tiếp tục áp dụng quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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 đầu tư có sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư) để tổ chức lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và trình người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

Điều 77. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Ban hành các mẫu hồ sơ, tài liệu trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư;

b) Xây dựng, hoàn thiện các tính năng của Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, bảo đảm phù hợp với lộ trình lựa chọn nhà đầu tư qua mạng quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

2. Bộ trưởng các bộ quản lý ngành:

a) Hướng dẫn việc áp dụng các tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương quy định tại Điều 53 của Nghị định này và phương pháp xác định tiêu chuẩn đó, phù hợp với điều kiện đặc thù của ngành, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý trong trường hợp cần thiết;

b) Ngoài trách nhiệm quy định tại điểm a khoản này, Bộ trưởng Bộ Công Thương ban hành hướng dẫn thực hiện điểm m khoản 1 Điều 51 của Nghị định này trong trường hợp cần thiết;

c) Cơ cấu tỷ trọng điểm quy định tại khoản 4 Điều 49, tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật quy định tại điểm m khoản 1 Điều 51, tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương quy định tại khoản 2 Điều 53 của Nghị định này đối với dự án đầu tư kinh doanh điện lực tiếp tục được áp dụng theo quy định pháp luật về điện lực các văn bản hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Công Thương đến khi có văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.

3. Định kỳ hằng năm, các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các cơ quan, tổ chức khác thuộc đối tượng áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 báo cáo tình hình thực hiện công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, gửi về Bộ Tài chính để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

4. Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện quy trình, thủ tục trong lựa chọn nhà đầu tư liên quan đến nội bộ giữa các cơ quan, đơn vị trên môi trường điện tử.

5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, quyền hạn của mình có trách nhiệm thi hành Nghị định này."

Điều 49 và Điều 50 của Nghị định số 377/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026 quy định như sau:

"Điều 49. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với Nghị định số 180/2025/NĐ-CP, Nghị định số 243/2025/NĐ-CP, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP:

a) Dự án PPP đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa phê duyệt dự án thì được rà soát, điều chỉnh chủ trương đầu tư, thực hiện thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án theo quy định tại Nghị định này;

b) Dự án PPP đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu mà không lựa chọn được nhà đầu tư thì được rà soát, điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi để áp dụng quy định tại Nghị định này;

c) Đối với dự án có nhiều nhà đầu tư cùng đề xuất thực hiện, trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thuộc, trực thuộc cơ quan có thẩm quyền đang xây dựng tiêu chí để lựa chọn hồ sơ đề xuất dự án có tính khả thi và hiệu quả cao nhất mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt tiêu chí lựa chọn, cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt tiêu chí làm căn cứ để lựa chọn nhà đầu tư hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này để xác định nhà đầu tư được giao lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi;

d) Đối với dự án PPP đang lập, thẩm định hồ sơ mời thầu; lập hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc đã phê duyệt nhưng chưa phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, bên mời thầu tổ chức lập hoặc sửa đổi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Nghị định này mà không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư và báo cáo nghiên cứu khả thi đã được phê duyệt;

đ) Đối với dự án PPP đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa mở thầu thì bên mời thầu báo cáo người có thẩm quyền xem xét tiếp tục mở thầu, đánh giá 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 thầu, hồ sơ yêu cầu theo quy định tại Nghị định này mà không dẫn đến điều chỉnh chủ trương đầu tư và báo cáo nghiên cứu khả thi đã được phê duyệt;

Điều 33. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Bộ Tài chính xây dựng và ban hành mẫu hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung

---

e) Đối với dự án đã phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng thì cơ quan có thẩm quyền tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phát hành và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;

g) Hợp đồng dự án PPP được ký kết theo quy định của Nghị định số 180/2025/NĐ-CP, Nghị định số 243/2025/NĐ-CP, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện theo quy định của hợp đồng dự án; trường hợp cần sửa đổi, bổ sung nội dung của hợp đồng dự án mà pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng không có quy định thì các bên được thỏa thuận sửa đổi, bổ sung theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15), Nghị định này và pháp luật có liên quan có hiệu lực tại thời điểm sửa đổi, bổ sung hợp đồng;

h) Trong thời gian văn bản hướng dẫn thi hành Nghị định này chưa có hiệu lực thi hành hoặc chưa được sửa đổi, bổ sung, tổ chức, cá nhân có liên quan được áp dụng các văn bản hướng dẫn quy định chi tiết Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15), Nghị định số 180/2025/NĐ-CP, Nghị định số 243/2025/NĐ-CP, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP để lập, chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và các hồ sơ, tài liệu có liên quan trong quá trình chuẩn bị đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15) và Nghị định này.

2. Đối với Nghị định số 312/2025/NĐ-CP:

a) Đối với dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước đã ký kết hợp đồng BT trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thời gian bố trí nguồn ngân sách nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) theo quy định tại hợp đồng BT đã ký. Trường hợp cần sửa đổi, bổ sung thời gian bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước thì các bên được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Nghị định này, bảo đảm không dẫn đến tăng nguồn vốn ngân sách nhà nước, giá trị quỹ đất phải thanh toán cho doanh nghiệp dự án, nhà đầu tư đã được quy định tại hợp đồng BT đã ký kết;

b) Hợp đồng dự án BT không yêu cầu thanh toán ký kết trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà chưa nộp hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án BT hoàn thành cho cơ quan chủ trì thẩm tra theo quy định tại Nghị định số 312/2025/NĐ-CP thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

3. Đối với các dự án BT được sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư được ký kết Hợp đồng BT trước ngày 15 tháng 01 năm 2025 (trừ các Dự án BT áp dụng quy định tại Nghị quyết số 16/2026/NQ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2026 quy định về cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án đầu tư theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao) thì được thực hiện chuyển tiếp như sau:

a) Đối với các dự án được ký kết Hợp đồng BT trước ngày 01 tháng 10 năm 2019 thì việc thanh toán Hợp đồng BT được thực hiện theo quy định về xử lý chuyển tiếp tại Điều 17 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ);

b) Đối với các dự án được ký kết Hợp đồng BT từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 theo quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ) thì tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán cho nhà đầu tư theo Hợp đồng đã ký kết và quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Điều 50. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

2. Bãi bỏ Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trong phạm vi chức năng, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này."

ương trong phạm vi chức năng, quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này./.

BỘ TÀI CHÍNH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026
KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Tấn Cận

Nơi nhận:
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Bộ Tư pháp (để theo dõi);
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Tài chính (để đăng tải);
- Vụ PC (để đăng trên CSDL quốc gia về pháp luật);
- Lưu: VT, QLĐT (4b).