

**NGHỊ QUYẾT**

**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**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật 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;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2022/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ ban hành Quy chế làm việc của Chính phủ;*

*Căn cứ kết luận của Bộ Chính trị tại các văn bản số 15422-CV/VPTW ngày 08 tháng 06 năm 2025 và số 18976-CV/VPTW ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Văn phòng Trung ương Đảng;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;*

*Chính phủ ban hành Nghị quyết 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.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Nghị quyết này quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án đầu tư theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao được thực hiện trước thời điểm Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là dự án BT chuyển tiếp); áp dụng đối với danh mục dự án BT chuyển tiếp tại các Phụ lục ban hành kèm theo Nghị quyết này.

2. Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 2. Nguyên tắc thực hiện**

1. Bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị quyết

này và pháp luật có liên quan; phù hợp với các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế mà Việt Nam là thành viên, ký kết.

2. Thực hiện theo kết luận thanh tra đã có hiệu lực thi hành (nếu có) và các quy định tại Nghị quyết này. Trường hợp có nội dung khác nhau giữa kết luận thanh tra và quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này. Chỉ xem xét, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc mà nguyên nhân do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước.

3. Kiểm tra, giám sát, xử lý nghiêm tổ chức, cá nhân có hành vi lợi dụng chính sách, quy định tại Nghị quyết này để trục lợi, tham nhũng, tiêu cực, hợp pháp hóa sai phạm; không để sai chông sai, không để phát sinh sai phạm mới; không để xảy ra lãng phí hoặc gây thất thoát tài sản nhà nước.

4. Việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này bảo đảm phù hợp với thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể của dự án BT chuyển tiếp; bảo đảm lợi ích chung, tổng thể; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật; không làm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện.

5. Tách bạch việc xử lý trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân vi phạm với việc áp dụng các quy định tại Nghị quyết này để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khắc phục hậu quả (nếu có) đối với từng dự án, công trình, đất đai nhằm sớm đưa công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng và nguồn lực đất đai vào khai thác, sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí.

### **Điều 3. Điều kiện áp dụng**

Dự án BT chuyển tiếp được áp dụng các quy định tại Nghị quyết này khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Đã được báo cáo, tổng hợp trên Hệ thống thông tin quốc gia về cơ sở dữ liệu các dự án đầu tư có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài (sau đây gọi là Hệ thống 751). Các dự án tại Phụ lục I không cần đáp ứng điều kiện này.

2. Đã có kết luận thanh tra, kiểm tra hoặc đã có văn bản kết luận của cấp có thẩm quyền về việc không phải thanh tra, kiểm tra quá trình thực hiện dự án và nội dung hợp đồng dự án. Các Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (sau đây gọi là cơ quan có thẩm quyền) xem xét, quyết định việc thực hiện thanh tra đối với dự án và chịu trách nhiệm toàn diện với quyết định của mình.

### **Điều 4. Xử lý vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp có nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết**

1. Đối với dự án BT chuyển tiếp được xác định có nội dung hợp đồng, phụ lục hợp đồng (sau đây gọi chung là hợp đồng dự án) phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết, cơ quan có thẩm quyền tiếp tục thực hiện dự án và

thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết theo quy định tại khoản 2 Điều này (trường hợp thanh toán bằng ngân sách nhà nước), khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này (trường hợp thanh toán bằng quỹ đất hoặc tài sản công hoặc cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ).

2. Trường hợp hợp đồng dự án quy định hình thức thanh toán bằng ngân sách nhà nước:

a) Cơ quan có thẩm quyền bố trí kinh phí từ ngân sách nhà nước và thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư đối với phần giá trị dự án BT đã thực hiện quyết toán vốn đầu tư dự án BT hoàn thành. Tổng số tiền thanh toán cho dự án BT không được vượt tổng mức đầu tư và lãi vay sau giai đoạn xây dựng, lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhà đầu tư được thanh toán lãi vay sau thời gian xây dựng và lợi nhuận hợp lý. Lãi suất vốn vay và tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định theo hợp đồng dự án. Các bên được sửa đổi hợp đồng dự án để điều chỉnh lãi suất vốn vay áp dụng sau thời điểm ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng theo quy định hiện hành 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;

c) Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm đề nghị Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán đối với phần tăng giá trị nhà nước phải thanh toán cho nhà đầu tư so với giá trị hợp đồng đã ký kết không do lỗi của doanh nghiệp dự án BT để xác định giá trị thanh toán cho nhà đầu tư.

3. Trường hợp hợp đồng dự án quy định hình thức thanh toán bằng quỹ đất hoặc tài sản công theo quy định của Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ về 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 (sau đây gọi là Nghị định số 69/2019/NĐ-CP) thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp hợp đồng dự án đã quy định vị trí, diện tích quỹ đất thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP và không có quy định về giảm trừ quỹ đất thanh toán khi tổng giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn tổng giá trị dự án BT theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 7 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP, cơ quan có thẩm quyền thanh toán toàn bộ quỹ đất cho nhà đầu tư theo quy định tại hợp đồng đã ký kết và quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết này;

b) Trường hợp hợp đồng dự án đã quy định vị trí, diện tích quỹ đất thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP nhưng có quy định về giảm trừ quỹ đất thanh toán khi tổng giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn tổng giá trị dự án BT theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 7 Nghị định số 69/2019/NĐ-CP, cơ quan có thẩm quyền rà soát, áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết này.

4. Trường hợp hợp đồng dự án quy định hình thức thanh toán bằng quỹ đất hoặc cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ được ký kết trước thời điểm Nghị định số 69/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp hợp đồng dự án đã quy định về vị trí, diện tích quỹ đất thanh toán hoặc cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp hợp đồng dự án không quy định vị trí hoặc diện tích quỹ đất thanh toán hoặc vị trí cơ sở nhà, đất, cơ quan có thẩm quyền rà soát hợp đồng, thỏa thuận với nhà đầu tư để sửa đổi, bổ sung hợp đồng, chuyển đổi hình thức thanh toán từ thanh toán bằng quỹ đất hoặc cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ sang thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Trình tự, thủ tục thanh toán bằng ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Đối với dự án BT chuyển tiếp được xác định có thiếu sót trong quá trình lập quy hoạch, xác định lĩnh vực đầu tư, chuẩn bị dự án, lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện thủ tục sắp xếp, xử lý tài sản công, nhưng nội dung hợp đồng vẫn bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật thì cơ quan có thẩm quyền rà soát, xử lý vi phạm hành chính của các bên liên quan (nếu có) theo quy định của pháp luật trước khi thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng dự án đã ký kết phù hợp với quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

#### **Điều 5. Xử lý vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp có nội dung hợp đồng dự án chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết**

1. Đối với hợp đồng dự án quy định hình thức thanh toán bằng ngân sách nhà nước được xác định có nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết mà nguyên nhân do lỗi của cơ quan nhà nước, cơ quan có thẩm quyền được xem xét, thỏa thuận với nhà đầu tư để sửa đổi, bổ sung hợp đồng và tiếp tục thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với hợp đồng dự án quy định hình thức thanh toán bằng quỹ đất hoặc tài sản công được xác định có nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết mà nguyên nhân do lỗi của cơ quan nhà nước, cơ quan có thẩm quyền thực hiện như sau:

a) Rà soát, thỏa thuận và thống nhất với nhà đầu tư để sửa đổi, bổ sung các nội dung chưa phù hợp trong hợp đồng dự án khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Sau khi ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng dự án, nhà đầu tư tiếp tục tổ chức đầu tư xây dựng công trình BT (nếu chưa hoàn thành) hoặc thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình (nếu đã hoàn thành);

c) Cơ quan có thẩm quyền thanh toán, quyết toán cho nhà đầu tư theo quy định tại hợp đồng dự án, phụ lục sửa đổi hợp đồng dự án đã ký kết theo quy định tại Điều 6 của Nghị quyết này;

d) Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm đề nghị Kiểm toán nhà nước thực hiện việc kiểm toán dự án làm cơ sở tổ chức quyết toán giá trị dự án BT, thanh toán, giao đất cho nhà đầu tư, bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà nước và nhà đầu tư, hiệu quả sử dụng vốn nhà nước, sớm đưa dự án vào vận hành, khai thác, không để lãng phí, thất thoát.

3. Điều kiện áp dụng khoản 1 và khoản 2 Điều này:

a) Dự án đang được triển khai có hiệu quả hoặc đã hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cho Bộ và địa phương;

b) Hợp đồng có nội dung chưa phù hợp nhưng không dẫn đến thất thoát, lãng phí, thiệt hại cho nhà nước; quá trình thực hiện dự án không phát sinh tiêu cực, tham nhũng;

c) Có sự thống nhất giữa cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng để tiếp tục thực hiện dự án.

4. Đối với dự án BT chuyển tiếp thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này nhưng các bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện như sau:

a) Đề nghị Kiểm toán nhà nước thực hiện việc kiểm toán giá trị công trình dự án BT hoàn thành và chi phí lãi vay phát sinh do chậm thanh toán (nếu có), làm cơ sở thực hiện quyết toán, thanh toán cho nhà đầu tư;

b) Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với nhà đầu tư;

c) Bố trí vốn ngân sách nhà nước để thanh toán cho nhà đầu tư chi phí đầu tư xây dựng theo giá trị quyết toán công trình BT hoàn thành và chi phí lãi vay phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) được Kiểm toán nhà nước kiểm toán tại điểm a khoản này;

d) Xem xét, quyết định việc tiếp tục đầu tư xây dựng công trình BT theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Đối với dự án BT chuyển tiếp được xác định có nội dung hợp đồng dự án chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng mà nguyên nhân do lỗi của nhà đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định tại điểm b và d khoản 4 Điều này; không bố trí vốn ngân sách nhà nước để thanh toán chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho nhà đầu tư.

**Điều 6. Xử lý vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp có giá trị quỹ đất thanh toán dự kiến tại hợp đồng dự án khác với giá trị quỹ đất thực tế tại thời điểm thanh toán**

Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán dự kiến tại hợp đồng dự án khác với giá trị quỹ đất thực tế tại thời điểm thanh toán, cơ quan có thẩm quyền thực hiện như sau:

1. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất

đủ điều kiện tiếp tục thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 4 của Nghị quyết này, cơ quan có thẩm quyền thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định hiện hành của Chính phủ về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế tại thời điểm thanh toán lớn hơn giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và nhà đầu tư không có khả năng nộp bổ sung phần chênh lệch thì cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án với nhà đầu tư để chuyển đổi từ thanh toán bằng quỹ đất sang thanh toán bằng ngân sách nhà nước và thực hiện thanh toán cho nhà đầu tư các khoản sau đây: chi phí đầu tư xây dựng theo giá trị quyết toán công trình BT hoàn thành; khoản tiền phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết này (nếu có) và các chi phí hợp pháp khác.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã thanh toán cho nhà đầu tư một phần quỹ đất theo hợp đồng đã ký kết và các bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao, thanh toán phần quỹ đất còn lại thì cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án với nhà đầu tư để giảm diện tích quỹ đất. Trong trường hợp này, cơ quan có thẩm quyền thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị phần quỹ đất đã thanh toán theo quy định hiện hành của Chính phủ về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công của địa phương để thanh toán cho nhà đầu tư các khoản sau đây: phần chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán (nếu có); khoản tiền phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết này (nếu có); toàn bộ hoặc một phần giá trị nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đã nộp tại thời điểm đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nếu có).

2. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa thanh toán, giao đất cho nhà đầu tư:

a) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế tại thời điểm thanh toán nhỏ hơn giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành, cơ quan có thẩm quyền bố trí vốn ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công của địa phương hoặc khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai khác mà nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước trên cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp tỉnh để thanh toán phần chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán thực tế tại thời điểm thanh toán;

b) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế tại thời điểm thanh toán lớn hơn giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và quỹ đất dự kiến thanh toán theo hợp đồng đã ký kết có thể được tách một phần đất thực hiện dự án độc lập, cơ quan có thẩm quyền xác định phần quỹ đất có giá trị tương đương giá trị

quyết toán công trình dự án BT hoàn thành để thanh toán, giao đất cho nhà đầu tư; không thanh toán, giao phần quỹ đất còn lại.

Trong trường hợp này, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công của địa phương để thanh toán cho nhà đầu tư các khoản sau đây: phần chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán (nếu có); khoản tiền phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết này (nếu có); toàn bộ hoặc một phần giá trị nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đã nộp tại thời điểm đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (nếu có);

c) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế tại thời điểm thanh toán lớn hơn giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và quỹ đất thanh toán không thể tách được một phần thành dự án độc lập, cơ quan có thẩm quyền thanh toán, giao cho nhà đầu tư toàn bộ quỹ đất dự kiến thanh toán theo hợp đồng đã ký kết. Nhà đầu tư nộp bổ sung phần chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất thanh toán vào ngân sách nhà nước. Trường hợp nhà đầu tư không có khả năng nộp bổ sung phần chênh lệch thì không tiếp tục thanh toán bằng quỹ đất, xem xét bố trí vốn ngân sách nhà nước để thanh toán chấm dứt hợp đồng dự án cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết này.

3. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này và cơ quan có thẩm quyền đã thanh toán cho nhà đầu tư một phần quỹ đất, cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận với nhà đầu tư không thanh toán, giao phần quỹ đất còn lại. Cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành và giá trị quỹ đất đã thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Trong trường hợp này, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công của địa phương để thanh toán cho nhà đầu tư các khoản kinh phí quy định tại điểm b khoản 2 Điều này (nếu có).

4. Việc tách một phần quỹ đất dự kiến thanh toán thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đối với việc tách phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm toàn diện trong việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quỹ đất thanh toán theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết này và pháp luật về đất đai.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định bổ sung vốn ngân sách địa phương vào kế hoạch đầu tư công trung hạn để chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hoặc thanh toán cho nhà

đầu tư theo quy định tại Điều này và các Điều 4, 5 Nghị quyết này.

**Điều 7. Xử lý vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp đã hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư nhưng chưa ký kết hợp đồng hoặc đã ký kết hợp đồng nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình BT**

1. Cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đầu tư theo phương thức PPP, Nghị quyết này và pháp luật khác có liên quan, đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước và nhà đầu tư theo một trong các nguyên tắc sau:

a) Tiếp tục ký kết hợp đồng hoặc dừng thực hiện đối với dự án đã hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư nhưng chưa ký kết hợp đồng thực hiện hợp đồng.

b) Tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký kết hoặc chấm dứt hợp đồng đối với dự án đã ký kết hợp đồng nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình BT.

2. Việc xem xét tiếp tục ký kết hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư đã thực hiện một hoặc một số hoạt động sau đây:

a) Đã ứng vốn hoặc tham gia thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng hoặc các công việc phục vụ triển khai dự án theo thỏa thuận;

b) Đã phát sinh chi phí hợp pháp liên quan đến việc chuẩn bị và triển khai dự án trên cơ sở yêu cầu hoặc chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đối với dự án chưa hoàn thành ký kết hợp đồng mà phải dừng thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền bố trí ngân sách nhà nước để hoàn trả cho nhà đầu tư các chi phí hợp pháp liên quan đến việc chuẩn bị và triển khai dự án trên cơ sở yêu cầu hoặc chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 8. Xử lý vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp phải điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi**

Trong quá trình xử lý vướng mắc đối với các dự án BT chuyển tiếp theo Nghị quyết này, trường hợp phải điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định việc điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh đề xuất dự án.

**Điều 9. Xử lý vướng mắc trong trường hợp nhà đầu tư ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất thanh toán dự án BT**

Trường hợp nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất thanh toán dự án BT theo phương án 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, cơ quan có thẩm quyền thực hiện như sau:

1. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất

đủ điều kiện tiếp tục thanh toán toàn bộ quỹ đất cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 hoặc Điều 5 của Nghị quyết này thì kinh phí mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán. Số tiền được trừ không vượt quá giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án đối ứng.

2. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất thuộc trường hợp chỉ thanh toán phần quỹ đất có giá trị tương đương phần giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành thì kinh phí mà nhà đầu tư đã ứng được khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán. Số tiền được trừ không vượt quá giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư của dự án đối ứng.

Trường hợp nhà đầu tư đã ứng kinh phí để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích vượt khỏi phần diện tích quỹ đất giao cho nhà đầu tư, cơ quan có thẩm quyền bố trí ngân sách nhà nước để hoàn trả chi phí này cho nhà đầu tư.

3. Đối với dự án phải chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hoặc dự án chưa hoàn thành ký kết hợp đồng thì cơ quan có thẩm quyền bố trí ngân sách nhà nước để hoàn trả kinh phí mà nhà đầu tư đã ứng.

### **Điều 10. Xử lý vướng mắc trong trường hợp dự án BT chuyển tiếp thay đổi hình thức thanh toán hoặc quỹ đất thanh toán**

1. Trường hợp do quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được điều chỉnh hoặc do quỹ đất dự kiến thanh toán không còn phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mà dẫn đến thay đổi vị trí quỹ đất dự kiến thanh toán trong hợp đồng dự án đã ký kết, cơ quan có thẩm quyền thực hiện như sau:

a) Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này, cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án với nhà đầu tư để điều chỉnh quỹ đất thanh toán hoặc chuyển đổi hình thức thanh toán từ thanh toán bằng quỹ đất sang thanh toán bằng ngân sách nhà nước;

b) Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 5 của Nghị quyết này, cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án với nhà đầu tư để chuyển đổi hình thức thanh toán từ thanh toán bằng quỹ đất sang thanh toán bằng ngân sách nhà nước.

2. Trình tự, thủ tục thanh toán bằng quỹ đất hoặc ngân sách nhà nước sau khi ký kết phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định hiện hành của Chính phủ về việc thực hiện dự án áp

dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao và 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.

**Điều 11. Xử lý vướng mắc trong trường hợp sử dụng trụ sở làm việc, quỹ đất do cơ quan Nhà nước quản lý để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT**

1. Đối với dự án BT chuyển tiếp sử dụng tài sản công là trụ sở làm việc để thanh toán cho nhà đầu tư được xác định có nội dung hợp đồng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết mà nguyên nhân do lỗi của cơ quan nhà nước, cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, thống nhất với nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 hoặc khoản 4 Điều 5 Nghị quyết này.

2. Đối với dự án BT chuyển tiếp đủ điều kiện tiếp tục thanh toán theo quy định tại Điều 4 hoặc Điều 5 Nghị quyết này mà sử dụng quỹ đất thanh toán có phần đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 và không thể tách phần đất này để thực hiện dự án độc lập thì Nhà nước thu hồi phần đất này để thanh toán nhà đầu tư.

**Điều 12. Xử lý vướng mắc về thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng dự án**

1. Đối với dự án BT chuyển tiếp áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất hoặc tài sản công đủ điều kiện tiếp tục thanh toán theo quy định tại Điều 4 hoặc Điều 5 của Nghị quyết này, thời điểm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quỹ đất thanh toán là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Trường hợp nhà đầu tư đã hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao công trình BT trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà Nhà nước chậm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo cam kết tại hợp đồng dự án thì nhà đầu tư được hưởng thêm một khoản tiền tương ứng với mức lãi vay theo quy định tại hợp đồng dự án đối với phần giá trị hoàn thành của hạng mục công trình hoặc công trình. Trường hợp hợp đồng dự án không quy định mức lãi vay thì áp dụng mức lãi suất trung bình do các Ngân hàng thương mại là công ty cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ công bố tại thời điểm sửa đổi, bổ sung hợp đồng. 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.

**Điều 13. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả rà soát, đề xuất danh mục dự án để Bộ Tài chính trình Chính phủ ban hành kèm theo Nghị quyết này, bảo đảm tính

chính xác, đầy đủ, trung thực của hồ sơ, tài liệu, số liệu, thông tin của các dự án;

b) Thực hiện rà soát nội dung hợp đồng dự án và quá trình thực hiện của từng dự án để có cơ sở xem xét, áp dụng Nghị quyết này, bảo đảm đáp ứng đúng đối tượng, điều kiện áp dụng, nguyên tắc thực hiện và giải quyết dứt điểm được các khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài;

c) Rà soát, xác định lại ranh giới, vị trí, diện tích, giá đất của phần diện tích đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất được sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư; rà soát, xác định ranh giới, vị trí, diện tích, giá đất của phần diện tích đất chênh lệch (nếu có);

d) Rà soát các quyết định giao đất, cho thuê đất đã được ban hành để xem xét điều chỉnh hoặc ban hành bổ sung quyết định giao đất, cho thuê đất, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Đề nghị Kiểm toán nhà nước phối hợp tổ chức thực hiện Nghị quyết này trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn;

e) Chủ trì, phối hợp với Thanh tra Chính phủ kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các dự án theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật có liên quan; xử lý nghiêm túc, cá nhân có hành vi lợi dụng việc thực hiện Nghị quyết này để tham nhũng tiêu cực (nếu có);

g) Phối hợp với nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan thực hiện các dự án theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật có liên quan, bảo đảm tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Nghị quyết này;

h) Ban hành quyết định giá đất cụ thể, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quỹ đất thanh toán để thực hiện bù trừ và nộp bổ sung theo quy định của pháp luật đất đai và Nghị quyết này; thông báo, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của các dự án trước ngày 31 tháng 12 năm 2027;

i) Trong quá trình rà soát quá trình chuẩn bị dự án, lựa chọn nhà đầu tư, ký kết và thực hiện hợp đồng dự án, trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hành chính, hình sự thì xử lý theo thẩm quyền hoặc chuyển hồ sơ, tài liệu có liên quan đến cơ quan, người có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật;

k) Định kỳ 03 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành báo cáo kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án BT chuyển tiếp, gửi Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

## 2. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu Chính phủ bãi bỏ các quy định chuyển tiếp của dự án BT được thực hiện trước thời điểm Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư có hiệu lực thi hành khác với quy định tại

Nghị quyết này;

b) Quản lý, vận hành Hệ thống 751, bảo đảm thông suốt, an toàn, công khai, minh bạch;

c) Định kỳ 6 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án BT chuyển tiếp theo quy định của Nghị quyết này.

3. Kiểm toán nhà nước phối hợp với cơ quan có thẩm quyền thực hiện kiểm toán giá trị quyết toán công trình dự án BT hoàn thành (gồm cả phần lãi vay sau thời gian xây dựng và lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư); xác định phần diện tích đất và giá đất của quỹ đất được sử dụng để thanh toán cho dự án BT đủ điều kiện thanh toán theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết này.

4. Nhà đầu tư có trách nhiệm:

a) Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền và các cơ quan có liên quan thực hiện các trách nhiệm quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này;

b) Về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc tổ chức triển khai thực hiện dự án BT;

c) Hoàn thành dự án BT theo tiến độ quy định trong hợp đồng và thực hiện đầy đủ các kết luận của Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán nhà nước (nếu có);

d) Nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước (nếu có).

#### **Điều 14. Trách nhiệm thi hành**

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2027. Sau thời điểm này, trường hợp chưa hoàn thành việc xử lý khó khăn, vướng mắc đối với các dự án BT chuyển tiếp thuộc danh mục ban hành kèm theo Nghị quyết này, cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm về việc chậm trễ xử lý và báo cáo Thủ tướng Chính phủ phương án xử lý.

2. Trong quá trình áp dụng Nghị quyết này, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định thuận lợi hơn thì được lựa chọn áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật này.

3. Người đứng đầu cơ quan, đơn vị, người tham gia xây dựng Nghị quyết này và tham gia triển khai thực hiện Nghị quyết này được xem xét loại trừ, miễn trách nhiệm trong trường hợp đã tuân thủ đầy đủ các quy trình, quy định liên quan và không vụ lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, tháo gỡ khó khăn vướng mắc nhưng vẫn xảy ra thiệt hại.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi; không để sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, thất thoát, lãng phí./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Quốc hội (đề b/c);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (đề b/c);
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2)

**TM. CHÍNH PHỦ  
KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**



---

**Nguyễn Hòa Bình**