

CHÍNH PHỦ

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

Số: /2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
(lấy ý kiến rộng rãi)

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

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.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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

1. Sửa đổi khoản 6 Điều 4 như sau:

“6. Trường hợp dự án BT quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này cần 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.”

2. Bổ sung khoản 7a vào sau khoản 7 Điều 5 như sau:

“7a. Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc đăng tải quyết định chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, trang thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Khuyến khích đăng tải thông tin về vị trí, diện tích của quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT trên trang thông tin điện tử và trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi dự kiến thu hồi đất để làm quỹ đất thanh toán.”.

3. Sửa đổi, bổ sung một số khoản, điểm của Điều 6 như sau:

a) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 như sau:

“2a. Căn cứ xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán bao gồm:

- a) Diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất của quỹ đất dự kiến thanh toán hoặc của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự;
- c) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;”

b) Sửa đổi điểm d khoản 3 như sau:

“d) 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 hằng năm 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:

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 hằng năm 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;”

c) Bổ sung các điểm e1, e2, e3, e4 vào sau điểm e khoản 3 như sau:

“e1) Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT quy định tại điểm e khoản này được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại các điểm e2, e3, e4 khoản này;

e2) Giá đất để làm căn cứ xác định giá trị quỹ đất dự kiến chưa được quy định trong bảng giá đất và phải căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định;

e3) Giá đất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự quy định tại điểm e2 khoản này áp dụng cho khu vực, vị trí đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e4) Quỹ đất dự kiến thanh toán chưa được xây dựng hạ tầng nhưng xác định được chi phí xây dựng hạ tầng căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố theo quy định của pháp luật về xây dựng.”

d) Bổ sung điểm h vào sau điểm g khoản 3 như sau:

“h) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự quy định tại điểm e, e1, e2, e3 khoản 6 Điều này căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương. Trường hợp không xác định được thì áp dụng giá đất cao nhất trong bảng giá đất của khu vực, vị trí có cùng mục đích sử dụng với mục đích sử dụng mới của khu đất, quỹ đất dự kiến thanh toán.”

4. Bổ sung khoản 7a vào sau khoản 7 Điều 8 như sau:

“7a. Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc đăng tải quyết định phê duyệt dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, trang thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Đối với dự án BT không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư hoặc đã thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư nhưng có thay đổi thông tin về vị trí, diện tích quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thanh toán BT, khuyến khích đăng tải thông tin cập nhật về vị trí, diện tích của quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT trên trang thông tin điện tử và trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi dự kiến thu hồi đất để làm quỹ đất thanh toán”.

5. Sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 19 như sau:

“c) 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 cho hợp đồng BT 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. 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;”

6. Bổ sung khoản 3 Điều 29 như sau:

“3. 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, 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 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 7 như sau:

“4. Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 11 của Luật PPP cần thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này. Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án trong trường hợp này thuộc Bộ trưởng, người đứng đầu cơ quan trung ương, cơ quan khác, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 12 Luật PPP.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 19 như sau:

“4. Đối với dự án thuộc trường hợp chỉ cần lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định tại các điểm e, g và h khoản 1 Điều này.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 28 như sau:

“d) Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 và khoản 3 Điều 22 Nghị định này. Số lượng hồ sơ thẩm định được quy định tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định này;”.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 72 như sau:

“2. Ngoài trách nhiệm giám sát quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan ký kết hợp đồng có trách nhiệm bảo đảm nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm theo hợp đồng đã ký kết đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư của dự án như sau:

a) Giám sát chất lượng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật PPP;

b) Giám sát chất lượng sản phẩm, dịch vụ công do nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án cung cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 66 của Luật PPP;

c) Giám sát tình hình thực hiện huy động vốn đầu tư để thực hiện dự án gồm vốn nhà nước, vốn chủ sở hữu, vốn vay của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP. Trường hợp cần thiết, cơ quan có thẩm quyền thống nhất với nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP về việc thuê đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án.”.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Quy định chuyển tiếp:.....

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

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- 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;
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của 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 Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG