

Số: **0311** /LĐTM-PC
V/v góp ý Dự thảo Nghị quyết quy
định xử lý khó khăn, vướng mắc về
quỹ đất dự kiến thanh toán cho
nhà đầu tư thực hiện dự án BT

Hà Nội, ngày **05** tháng **03** năm 2026

Kính gửi: Bộ Tài chính

Trả lời Công văn số 1725/BTC-QLĐT ngày 11/02/2026 của Bộ Tài chính về việc đề nghị góp ý ***Dự thảo Nghị quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT*** (sau đây gọi tắt là Dự thảo), Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) xin tổng hợp ý kiến của các doanh nghiệp như sau:

1. Bổ sung chi phí lần biên do nhà đầu tư ứng trước vào chi phí được trừ khi xác định giá trị quỹ đất thanh toán

Điều 2 Dự thảo quy định việc xác định giá trị quỹ đất hình thành sau khi lần biên căn cứ vào giá đất tại bảng giá đất của khu vực đất liền liền kề và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành. Tuy nhiên, Dự thảo chưa quy định rõ trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí để thực hiện hoạt động lần biên nhằm tạo quỹ đất thanh toán.

Trên thực tế, chi phí lần biên thường rất lớn và là yếu tố trực tiếp tạo lập quỹ đất để thanh toán cho dự án BT. Nếu chi phí này không được tính đến khi xác định giá trị quỹ đất thanh toán thì sẽ không phản ánh đúng giá trị thực tế của quỹ đất và có thể làm giảm động lực của nhà đầu tư trong việc ứng vốn thực hiện lần biên. Việc quyết toán chi phí lần biên thực tế sẽ được thực hiện theo pháp luật đất đai.

Do đó, các doanh nghiệp đề nghị bổ sung vào Điều 2 theo hướng: trong trường hợp có thể ước tính được chi phí thực hiện lần biên theo quy định của pháp luật về xây dựng và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí để thực hiện lần biên thì giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định trên cơ sở giá trị theo khoản 2 Điều này sau khi trừ đi chi phí thực hiện lần biên.

2. Điều kiện khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng khi xác định giá trị quỹ đất thanh toán

Điều 3 Dự thảo quy định việc khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng khi xác định giá trị quỹ đất thanh toán chỉ áp dụng đối với các dự án BT chưa quyết định chủ trương đầu tư và chưa phê duyệt dự án. Quy định này có thể dẫn đến việc một số dự án BT không được khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng trong quá trình lập hoặc điều chỉnh báo cáo

nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo nghiên cứu khả thi, mặc dù trên thực tế các chi phí này vẫn phát sinh và cần được tính toán khi xác định giá trị quỹ đất thanh toán.

Do vậy, doanh nghiệp đề nghị điều chỉnh quy định tại Điều 3 theo hướng cho phép việc khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng áp dụng với cả trường hợp đang trong quá trình lập hoặc điều chỉnh báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án.

3. Bổ sung trường hợp giá đất trong bảng giá đất

Điều 3 Dự thảo hiện quy định việc xác định giá đất để làm căn cứ xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán trong trường hợp giá đất của khu đất chưa được quy định trong bảng giá đất và phải tham chiếu đến khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự.

Tuy nhiên, trên thực tế có nhiều trường hợp giá đất của khu đất dự kiến thanh toán đã được quy định trực tiếp trong bảng giá đất và đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng. Dự thảo chưa quy định rõ cách xử lý đối với trường hợp này, có thể dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau trong quá trình thực hiện.

Do đó, doanh nghiệp đề nghị xác định rõ hai trường hợp:

- Trường hợp giá đất của khu đất chưa được quy định trong bảng giá đất thì được xác định căn cứ vào giá đất của khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự;
- Trường hợp giá đất của khu đất dự kiến thanh toán đã được quy định trong bảng giá đất và đã bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng thì sử dụng trực tiếp mức giá này làm căn cứ xác định giá trị quỹ đất.

Việc bổ sung quy định này sẽ giúp làm rõ phương pháp xác định giá đất trong các tình huống thực tế khác nhau, đồng thời bảo đảm sự thống nhất với nguyên tắc xác định thông tin tài sản so sánh khi xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

4. Điều khoản chuyển tiếp

Dự thảo hiện chưa có quy định chuyển tiếp đối với trường hợp các dự án BT thanh toán bằng quỹ đất đã được quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa xác định được giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán. Trong thực tế, có nhiều dự án BT có tính cấp bách, cần triển khai ngay theo chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền nhưng đang gặp vướng mắc trong việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán. Nếu không có cơ chế chuyển tiếp, các dự án này có thể tiếp tục bị đình trệ. Do đó, doanh nghiệp đề nghị bổ sung một điều khoản chuyển tiếp theo hướng cho phép áp dụng Nghị quyết với các dự án BT

thanh toán bằng quỹ đất đã được quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa xác định được giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán.

Trên đây là một số ý kiến tổng hợp ban đầu của Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam về ***Dự thảo Nghị quyết quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT***. Rất mong cơ quan soạn thảo cân nhắc để chỉnh sửa, hoàn thiện Dự thảo này.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Ban Thường trực (để báo cáo);
- Lưu VT, PC.

**TM. BAN THƯỜNG TRỰC
KT. TỔNG THƯ KÝ
PHÓ TỔNG THƯ KÝ**



Đậu Anh Tuấn