

Bộ Tài chính đề xuất thời điểm xác định giá đất cho dự án BT

08:55 05/01/2026

Bộ Tài chính đề xuất thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Bộ Tài chính đang lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về cơ chế tháo gỡ, xử lý vướng mắc đối với các dự án xây dựng - chuyển giao (BT) chuyển tiếp.

Theo kế hoạch, dự thảo Nghị quyết sẽ được trình Chính phủ xem xét, thông qua trong quý I/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ban hành đến hết ngày 28/2/2027.

Tại dự thảo Nghị quyết, Bộ Tài chính đề xuất thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng BT là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất hoặc cho thuê đất.

Trường hợp hợp đồng BT đã ký có quy định cụ thể về giá trị quỹ đất hoặc thời điểm xác định giá đất, việc thực hiện sẽ căn cứ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết.



Bộ Tài chính đề xuất thời điểm xác định giá đất cho dự án BT

Dự thảo nghị quyết cũng đưa ra các nguyên tắc xử lý đối với từng nhóm dự án BT. Cụ thể, với các dự án có hợp đồng ký kết đúng quy định pháp luật, việc triển khai và thanh toán cho nhà đầu tư tiếp tục thực hiện theo hợp đồng.

Trường hợp hợp đồng có thiếu sót trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, các bên liên quan sẽ bị rà soát, xử lý vi phạm hành chính (nếu có), trước khi tiếp tục thực hiện và thanh toán.

Bên cạnh đó, đối với hợp đồng BT có nội dung chưa phù hợp nhưng có thể sửa đổi, dự thảo cho phép các bên ký phụ lục hợp đồng để điều chỉnh, với điều kiện không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên. Đồng thời, đưa ra phương án xử lý chênh lệch trong trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn hoặc nhỏ hơn giá trị công trình BT.

Trường hợp hợp đồng BT có nội dung chưa phù hợp và không thể sửa đổi, bổ sung, Nhà nước có thể chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thanh toán các chi phí hợp lý cho nhà đầu tư nếu lỗi phát sinh từ phía cơ quan nhà nước.

Với các dự án đã ký hợp đồng nhưng chưa triển khai xây dựng, dự thảo cho phép tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, trên cơ sở bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư.

Ngoài ra, Bộ Tài chính cũng đề xuất cho phép điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án BT phát sinh tăng tổng mức đầu tư mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Trường hợp nhà đầu tư đã ứng vốn để giải phóng mặt bằng quỹ đất đối ứng, Nhà nước sẽ bố trí ngân sách để hoàn trả.

Đồng thời, dự thảo cho phép áp dụng các quy định mới về hợp đồng BT theo Luật PPP nhằm xử lý các vướng mắc đối với dự án BT chuyển tiếp được triển khai trước khi luật này có hiệu lực.

Thu Trang