

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 41/2026/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 05 năm 2026

“V/v Đề nghị sửa đổi một số nội dung của Nghị định số 257/2025/NĐ-CP về dự án áp dụng loại Hợp đồng xây dựng chuyển giao (BT)”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **rất hoan nghênh Chính phủ** đã ban hành Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 *“quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao”* có hiệu lực thi hành từ ngày ký ban hành, đã giúp hoàn thiện cơ sở pháp lý cho việc áp dụng loại Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (*Hợp đồng BT*), đã tạo điều kiện cho các địa phương có cơ sở pháp lý vững chắc để huy động nguồn lực từ khu vực tư nhân trong việc đầu tư các dự án, công trình hạ tầng, góp phần vào sự phát triển của đất nước trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc và thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế đạt hai con số trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

Tuy nhiên, sau 07 tháng triển khai, thực hiện, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP đã phát sinh *“bất cập”* liên quan đến việc thanh toán dự án áp dụng loại Hợp đồng BT bằng quỹ đất để nhà đầu tư thực hiện *“dự án đối ứng”*, đặc biệt là đối với các Dự án BT có quy mô và tổng mức đầu tư có giá trị lớn, cụ thể như sau:

(1) Hiệp hội nhận thấy, điểm a, khoản 4 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP phát sinh *“bất cập”* khi quy định **“giá trị công trình dự án BT tại thời điểm giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được xác định theo giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT. Việc xác định giá trị công trình dự án BT 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 tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT”**, bởi các lẽ sau đây:

Một là, theo quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP thì **“giá trị công trình BT tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT”** được xác định theo **“quyết định phê duyệt dự toán công trình BT”** và phải **“tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng mức đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của Hợp đồng BT”** và **“giá trị công trình dự án BT quyết toán không vượt giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT”**, có nghĩa là **“giá trị công trình BT tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT”** là **“giá tối đa (giá trần)”** không được thay đổi, không được làm tăng giá Hợp đồng BT đã ký kết trong mọi trường hợp; Nhưng trên thực tế, đặc biệt là đối với các Dự án BT có quy mô lớn, tổng mức đầu

tư lớn, thời gian thi công thường kéo dài sẽ luôn có phát sinh tăng tổng mức đầu tư do lạm phát và việc tăng giá của các nguyên, nhiên vật liệu đầu vào, nhân công... (điển hình là tình trạng **tăng giá xăng dầu** do xung đột tại Vùng Vịnh hoặc **tăng giá cát** trong thời gian gần đây) dẫn đến “**rủi ro**” về **tăng tổng mức đầu tư dự án BT** dẫn đến **tại thời điểm hoàn thành bàn giao công trình BT** trên thực tế thì “**giá trị công trình BT bàn giao**” sẽ lớn hơn “**giá trị công trình BT được ghi nhận tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT**”, mà theo quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP thì Nhà đầu tư sẽ tự phải chịu các khoản chi phí phát sinh tăng này (**chịu lỗ**) mà không được thanh toán.

Hiệp hội nhận thấy, **điểm a, khoản 4 Điều 16** Nghị định số 257/2025/NĐ-CP quy định “**giá trị công trình BT tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT**” phải “**tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng mức đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của Hợp đồng BT**” dẫn đến “**giá trị công trình dự án BT quyết toán không vượt giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT**” chưa phù hợp với điểm a khoản 2a Điều 45 Luật PPP năm 2024 không quy định phải “**tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng mức đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của Hợp đồng BT**”.

Bên cạnh đó, **điểm a, khoản 4 Điều 16** Nghị định số 257/2025/NĐ-CP cũng chưa đồng bộ, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về xây dựng cho phép lập dự toán “**chi phí dự phòng**” không vượt quá 10% tổng dự toán đầu tư xây dựng.

Hai là, theo quy định tại **điểm d khoản 3 Điều 6** và **điểm c khoản 1 Điều 19** Nghị định số 257/2025/NĐ-CP thì “**giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán**” cho nhà đầu tư trong “**trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất cụ thể căn cứ quy định của pháp luật về đất đai**”, được tính theo công thức: “**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**”, có nghĩa là **giá trị quỹ đất thanh toán được xác định để thanh toán cho nhà đầu tư được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất**, tức là **giá trị quỹ đất thanh toán sẽ được xác định giá đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất** theo quy định tại **điểm d khoản 3 Điều 6** Nghị định số 257/2025/NĐ-CP và theo quy định tại **điểm a khoản 2a Điều 45 Luật PPP năm 2024** quy định “**2a... Hợp đồng BT được thực hiện theo hình thức sau đây: a) Thanh toán bằng quỹ đất được thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai, quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý để thực hiện dự án đối ứng**”.

Hiệp hội nhận thấy, việc thực hiện theo các quy định tại **điểm d khoản 3 Điều 6** và **điểm c khoản 1 Điều 19** Nghị định số 257/2025/NĐ-CP dẫn đến **quỹ đất thanh toán** cho Nhà đầu tư Dự án BT chỉ được Nhà nước giao cho Nhà đầu tư sau khi đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán được thực hiện tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất dẫn đến giá trị quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư sẽ “**luôn bị tăng**” so với giá trị quỹ đất thanh toán tạm tính được ghi nhận tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT do giá

đất **“luôn có xu hướng tăng theo thời gian”**, đặc biệt đối với các Dự án BT quy mô lớn, có tổng mức đầu tư lớn do các nhà đầu tư lớn, có uy tín tham gia đầu tư thì giá trị quỹ đất thanh toán cũng sẽ **“luôn bị tăng theo do uy tín của nhà đầu tư”**, khi đó Nhà đầu tư sẽ phải **“chịu thiệt”** do bị giảm quy mô quỹ đất thanh toán hoặc phải nộp thêm tiền sử dụng đất của quỹ đất thanh toán nhiều hơn do giá trị quỹ đất thanh toán được tính cao hơn so với thời điểm ký kết Hợp đồng BT, làm ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và hiệu quả đầu tư của Nhà đầu tư dự án BT tại quỹ đất thanh toán để thu hồi vốn đầu tư, xây dựng công trình BT và thực hiện dự án đối ứng.

Việc xác định giá trị Hợp đồng BT theo quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP và việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 6 và điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP làm phát sinh tình trạng **“bất bình đẳng”** giữa Nhà nước và Nhà đầu tư với tư cách là các đối tác công - tư, không phù hợp với nguyên tắc mua bán, thanh toán **“ngang giá”** tại cùng thời điểm ký kết Hợp đồng BT hoặc tại cùng thời điểm giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư Dự án BT, gây rủi ro **“kép”** về tài chính cho Nhà đầu tư.

Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét sửa đổi Nghị định số 257/2025/NĐ-CP về xác định giá trị quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư Dự án BT để đảm bảo công bằng giữa Nhà nước và Nhà đầu tư theo hướng quy định như sau:

“Giá trị quỹ đất thanh toán được xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng BT theo quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt của quỹ đất thanh toán; Giá trị quỹ đất thanh toán sẽ được ghi nhận tại Hợp đồng BT và cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng BT.”

(2) Tại các khoản 4 và 5 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP có quy định cơ chế **“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”** đối với các dự án BT có quy mô lớn nhằm tạo điều kiện cho Nhà đầu tư có thể triển khai đầu tư, khai thác, kinh doanh ngay các quỹ đất thanh toán để huy động nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình dự án BT, với điều kiện Nhà đầu tư phải cung cấp 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.

Tuy nhiên, theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Nhà đầu tư cần phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được giao thì mới có thể khai thác, kinh doanh quỹ đất thanh toán để huy động vốn. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định 257/2025/NĐ-CP thì Nhà nước chỉ thực hiện việc ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước về giá trị quỹ đất thanh toán tương ứng với giá trị hoàn thành và được nghiệm thu của hạng mục công trình thuộc Công trình BT thì khi đó Nhà đầu tư mới được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thanh toán và mới được khai thác, kinh doanh quỹ đất thanh toán để huy động vốn.

Như vậy đối với các dự án BT được áp dụng cơ chế quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 16 Nghị định 257/2025/NĐ-CP thì mặc dù Nhà đầu tư đã phải cung cấp bảo lãnh ngân hàng tương ứng với giá trị Công trình BT (có giá trị rất lớn) để được giao quỹ đất thanh toán ngay sau khi ký Hợp đồng BT, nhưng Nhà đầu tư lại không thể triển khai thực hiện “dự án đối ứng” hoặc khai thác, kinh doanh tại quỹ đất thanh toán để huy động vốn nếu chưa có khối lượng công trình BT được hoàn thành, nghiệm thu và được ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định 257/2025/NĐ-CP chưa đồng bộ, thống nhất với quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 16 Nghị định 257/2025/NĐ-CP.

Quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định 257/2025/NĐ-CP dẫn đến “bất cập” làm mất đi ý nghĩa “hỗ trợ, tạo điều kiện” của Nhà nước dành cho Nhà đầu tư Dự án BT được quy định tại các khoản 4 và 5 Điều 16 Nghị định 257/2025/NĐ-CP và gây khó khăn cho Nhà đầu tư trong việc huy động vốn để thực hiện dự án BT và dự án trên quỹ đất thanh toán dẫn đến “rủi ro” cho việc triển khai đầu tư xây dựng dự án BT cũng như “dự án đối ứng” trên quỹ đất thanh toán và không phù hợp với nguyên tắc “sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả” của Luật Đất đai 2024 để tránh “lãng phí” nguồn lực đất đai.

Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 25 Nghị định 257/2025/NĐ-CP theo hướng quy định “bên cạnh việc ghi thu, ghi chi giá trị quỹ đất thanh toán tương ứng theo khối lượng thi công thực tế của công trình BT, cho phép Nhà đầu tư được chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa để phục vụ việc thi công công trình BT và thực hiện việc ghi thu, ghi chi đối với quỹ đất thanh toán tương ứng với số tiền mà Nhà đầu tư chuyển vào tài khoản phong tỏa phục vụ việc thi công công trình BT”, đồng thời Hiệp hội đề nghị “cho phép điều chỉnh giảm giá trị Bảo lãnh ngân hàng mà Nhà đầu tư đã cung cấp để được giao đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP xuống tương ứng với giá trị khối lượng thi công thực tế của công trình BT đã được ghi thu, ghi chi và tương ứng với số tiền mà Nhà đầu tư đã chuyển vào tài khoản phong tỏa để phục vụ việc thi công công trình BT” để giảm bớt chi phí tài chính của Nhà đầu tư và tạo “room” cho Nhà đầu tư có thể huy động vốn tại các tổ chức tín dụng, như sau:

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

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.

Trường hợp nhà đầu tư được giao quỹ đất thanh toán theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 của Nghị định này:

- Nhà đầu tư được nộp tiền (tương ứng với từng phần hoặc toàn bộ giá trị công trình BT) vào tài khoản phong tỏa để phục vụ việc thi công công trình BT,

trong trường hợp này thực hiện ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước về giá trị quỹ đất tương ứng với số tiền Nhà đầu tư nộp vào tài khoản phong tỏa để phục vụ việc thi công công trình BT.

- Trường hợp nhà đầu tư đã nộp ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị công trình BT thì cơ quan nhà nước thực hiện ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước về giá trị quỹ đất thanh toán tương ứng với số tiền nhà đầu tư đã nộp ngân sách nhà nước.

- Giá trị bảo lãnh ngân hàng do Nhà đầu tư thực hiện sẽ được giảm tương ứng với giá trị khối lượng công trình BT được ghi thu, ghi chi và tương ứng với số tiền Nhà đầu tư nộp vào tài khoản phong tỏa để phục vụ việc thi công công trình BT”.

Hiệp hội cho rằng việc điều chỉnh một số quy định trên đây của Nghị định số 257/2025/NĐ-CP theo hướng nêu trên không chỉ góp phần khắc phục những bất cập, khó khăn, vướng mắc hiện nay mà còn tạo nền tảng và cơ hội cho việc thu hút các Nhà đầu tư tư nhân tham gia vào đầu tư các dự án hạ tầng theo Hợp đồng BT để phục vụ cho sự phát triển của đất nước trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc và phù hợp với Nghị quyết số 2092/NQ-UBTVQH15 ngày 03/04/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về “*Tổng rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật*”, theo đó Bộ Tài chính đã có Văn bản số 5374/BTC-QLĐT ngày 29/04/2026 “*V/v Rà soát pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)*”, trong đó có dự án đầu tư theo Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Nội vụ; Bộ Xây dựng;
Bộ Tư pháp; Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
Bộ Công thương; Bộ Công an; Bộ Quốc phòng;
Bộ Khoa học Công nghệ;
Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch;
Ngân hàng Nhà nước; Thanh tra Chính phủ;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**



Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com