

TÀI LIỆU SỰ KIỆN

Hội nghị bồi dưỡng

QUẢN TRỊ BIẾN ĐỘNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG DỰ ÁN HỢP TÁC CÔNG – TƯ

Thành phố Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2026



CẢI CÁCH PHÁP LÝ VỀ PPP

Bà Vũ Quỳnh Lê

Chuyên gia
Hợp đồng hợp tác công – tư (PPP)

Hội nghị bồi dưỡng
"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"



1

01

PHẦN 01 · SECTION

Quy định tổng quan về đầu tư PPP

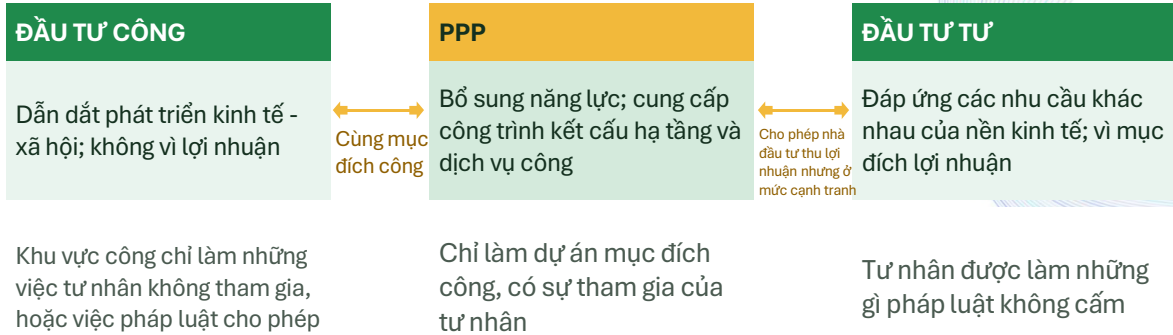
Mối quan hệ với các phương thức đầu tư khác · Bản chất · Ưu điểm



2

PPP và mối quan hệ với các phương thức đầu tư

Đầu tư công · PPP · Đầu tư tư



Phổ hợp đồng PPP

BT	BOT	BTO	BTL	BLT	BOO
----	-----	-----	-----	-----	-----

3

3

Bản chất đầu tư theo phương thức PPP

Bốn đặc trưng cốt lõi của phương thức đầu tư PPP

01	Thỏa thuận giữa chính phủ và một hoặc nhiều đối tác tư nhân, đối tác tư nhân cam kết cung cấp số lượng và chất lượng dịch vụ đã thỏa thuận → Trọng tâm của dự án PPP là chất lượng và độ ổn định của dịch vụ công	02	Đầu tư theo phương thức PPP nhằm phân bổ rủi ro, tạo động lực cho khu vực tư nhân tăng hiệu suất, đảm bảo mức dịch vụ công tốt hơn cho xã hội. → Tạo động lực phát huy năng lực từng bên, phân công nhiệm vụ đảm bảo phù hợp với khả năng tốt nhất của từng bên
03	Gắn nguồn thu của đối tác tư nhân với mức độ đáp ứng chất lượng dịch vụ thông qua mô hình khu vực công thanh toán hoặc mô hình thu từ người trực tiếp sử dụng dịch vụ	04	Tiếp cận toàn bộ vòng đời dự án: đối tác tư nhân thường chịu trách nhiệm cho cả giai đoạn thi công và vận hành → Tối ưu hóa chi phí toàn dự án

4

4

Ưu điểm đầu tư theo phương thức PPP

Ba lợi thế nổi bật so với đầu tư công và đầu tư tư truyền thống

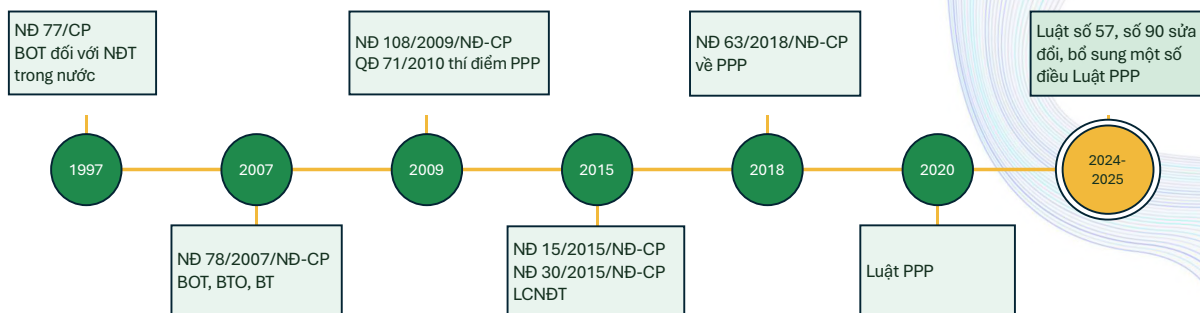
1	Giải quyết nhu cầu lớn	- Khu vực tư nhân tham gia trong đầy đủ các khâu thu xếp vốn, xây dựng, cung cấp dịch vụ - Thành phố xác định các dự án ưu tiên
2	Phân bổ rủi ro	- Loại hợp đồng - Bảo đảm thực thi các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ
3	Phát huy sáng tạo	- Nghiên cứu kỹ lưỡng, hiểu dự án - Nhiều giải pháp cho 1 đề bài

5

5

PPP tại Việt Nam — Quá trình phát triển khung pháp lý

Bảy mốc lập pháp về đầu tư theo phương thức đối tác công tư



● Khung pháp lý hiện hành: Luật PPP 2020 (sửa đổi tại Luật 57/2024, 90/2025) + ND 243/2025/NĐ-CP

6

6

Cập nhật khung pháp lý đến nay

Hệ thống văn bản pháp luật PPP cập nhật 2024–2025

LUẬT

Luật PPP
Có hiệu lực từ 01/01/2021

Luật số 57/2024/QH15
Có hiệu lực từ 15/01/2025

Luật số 90/2025/QH15
Có hiệu lực từ 01/07/2025

NGHỊ ĐỊNH

NĐ 243/2025/NĐ-CP
quy định chung về PPP

NĐ 180/2025/NĐ-CP
Cơ chế hợp tác công tư trong KCN & ĐMST

NĐ 312/2025/NĐ-CP
Quy định cơ chế tài chính dự án PPP

NĐ 257/2025/NĐ-CP
Quy định về dự án Xây dựng – Chuyển giao (BT)

NĐ 377/2026/NĐ-CP
sửa đổi 04 NĐ về PPP

THÔNG TƯ

Thông tư hướng dẫn

Hướng dẫn của các Bộ, ngành Về mẫu hợp đồng

7

Lĩnh vực đầu tư PPP

So sánh quy định trước và sau 15/01/2025 (Khoản 1 Điều 4 Luật PPP)

TRƯỚC 15/01/2025

(Luật PPP)



Lưới điện,
nhà máy điện

Khu biệt lĩnh vực nhằm tập trung nguồn lực để thực hiện các lĩnh vực nhất định; tránh đầu tư tràn lan gây rủi ro ở cấp độ quốc gia

SAU 15/01/2025

(Luật PPP sửa đổi tại Luật 57/2024 và Luật 90/2025)

Dự án PPP được thực hiện trong các ngành, lĩnh vực **đầu tư công** nhằm mục đích đầu tư, xây dựng công trình, hệ thống **cơ sở hạ tầng**, cung cấp **dịch vụ công**.

Mở rộng lĩnh vực nhằm huy động tối đa các nguồn lực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, cung cấp sản phẩm, dịch vụ công

8

Quy mô đầu tư PPP

So sánh quy định trước và sau 15/01/2025 (Khoản 2 Điều 4 Luật PPP)

TRƯỚC 15/01/2025

(Luật PPP)

HAI NGƯỠNG QUY MÔ TỐI THIỂU

200 tỷ đồng

TỐI THIỂU

Áp dụng đối với các dự án PPP nói chung

100 tỷ đồng

TỐI THIỂU

Đối với dự án ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn và trong lĩnh vực y tế, giáo dục - đào tạo

SAU 15/01/2025

(Luật PPP được sửa đổi tại Luật 57/2024)



**KHÔNG QUY ĐỊNH
QUY MÔ TỐI THIỂU**

Bãi bỏ ngưỡng quy mô tối thiểu nhằm mở rộng cơ hội triển khai dự án PPP ở mọi cấp độ

9

Vốn nhà nước trong dự án PPP — Phần 1/2

Hỗ trợ xây dựng công trình & Thanh toán DNDA PPP (Mục 1 Chương VI Luật PPP)

1

VNN hỗ trợ xây dựng công trình, HTCSHT

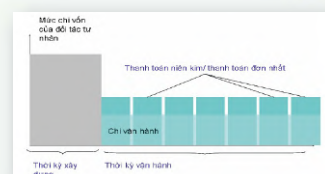
Hỗ trợ trong giai đoạn XD để tăng hiệu quả về tài chính, bố trí từ vốn đầu tư công, xd theo PATC tại PreFS khi QĐCTĐT
Tỷ lệ, giá trị thanh toán theo HĐ; tách thành tiểu dự án hoặc bố trí vào hạng mục công trình



2

VNN thanh toán cho DNDA PPP

Cung cấp sản phẩm, dịch vụ công theo HĐ BLT, BTL căn cứ chất lượng sản phẩm, dịch vụ công; bố trí từ nguồn vốn nhà nước trong dự án PPP và nguồn vốn hợp pháp khác
– VNN thanh toán cho hợp đồng BT thanh toán bằng NSNN



→ Tiếp tục các mục 3, 4, 5 ở slide kế tiếp

10

10

Vốn nhà nước trong dự án PPP — Phần 2/2

BTGPMB, chia sẻ giảm doanh thu & chi phí cơ quan, đơn vị (Mục 1 Chương VI Luật PPP)

3

VNN bồi thường, GPMB, tái định cư; hỗ trợ XD công trình tạm

Bố trí từ vốn đầu tư công

4

VNN chi trả phần giảm doanh thu

Bố trí từ dự phòng ĐTPT hoặc dự phòng chung NSTW, NSDP, nguồn tăng thu, tiết kiệm NSTU, NSDP; bồi thường, chấm dứt HĐ trước hạn

5

VNN thanh toán chi phí của CQCTQ, CQKKHĐ, đơn vị chuẩn bị dự án, BMT, HĐĐTĐ, đơn vị được giao nhiệm vụ thẩm định

Chi phí chuẩn bị DA, thẩm định, đấu thầu LCNĐT, triển khai thực hiện DA sau khi ký HĐ

11

11

Tỷ lệ vốn nhà nước trong dự án PPP

Điều 69 Luật PPP, được sửa đổi, bổ sung tại Luật 57/2024 và Luật 90/2025

MỨC THÔNG THƯỜNG

Tỷ lệ VNN $\leq$ 50% TMĐT

Vốn nhà nước hỗ trợ xây dựng
công trình, chi trả kinh phí
GPMB

MỨC NÂNG CAO

50% $\leq$ Tỷ lệ VNN $\leq$ 70% TMĐT

Áp dụng trong các trường hợp:

- ① DA có chi phí GPMB $\geq$ 50% TMĐT
- ② DA tại địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn theo danh mục địa bàn ~ theo quy định của PL đầu tư mà cần
- ③ DA KHCN, DA cần chuyển giao công nghệ, công nghệ mới, tiên tiến từ NĐT mà cần VNN để tăng tính khả thi về tài chính

12

12

Cơ chế chia sẻ phần tăng, giảm doanh thu

Điều kiện áp dụng & ba nguyên tắc chia sẻ phần giảm doanh thu (Điều 82 Luật PPP)

ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG

- ① Dự án áp dụng loại hợp đồng **BOT, BTO, BOO**
- ② Thay đổi về quy hoạch, chính sách, pháp luật có liên quan làm giảm doanh thu
- ③ Áp dụng đầy đủ các biện pháp điều chỉnh mức giá, phí sản phẩm, dịch vụ công cao nhất của khung giá hoặc điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án PPP đến **50 năm** nhưng chưa bảo đảm mức doanh thu tối thiểu
- ④ Đã được kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán phần

→ Thứ tự ưu tiên nguồn chi ở slide kế tiếp

BA NGUYÊN TẮC CHIA SẺ

QUYẾT ĐỊNH

Xác định tại quyết định chủ trương đầu tư

THỰC HIỆN

Hàng năm, các bên HĐ xđ doanh thu thực tế gửi cơ quan tài chính có thẩm quyền để thực hiện chia sẻ doanh thu

NGUỒN CHI

Căn cứ điều kiện sẵn có + mức độ ưu tiên nhiệm vụ chi. Thứ tự ưu tiên xem slide tiếp theo.

13

13

Cơ chế chia sẻ phần tăng, giảm doanh thu — Sửa đổi

Điều 82 Luật PPP, sửa đổi, bổ sung tại Luật 57/2024 và Luật 90/2025

Quy định gốc

Sửa đổi, bổ sung tại Luật 57/2024 & Luật 90/2025

(i)

Chính phủ chia sẻ phần **HỤT** thu với **NĐT, DNDA**

Chính phủ cam kết chia sẻ với NĐT, DNDA không quá 50% phần hụt thu giữa doanh thu thực tế và doanh thu trong PATC khi doanh thu thực tế đạt thấp hơn doanh thu trong PATC với tỷ lệ trong khung từ dưới 90% đến dưới 75%;

(ii)

NĐT, DNDA chia sẻ phần **CHÊNH LỆCH** thu với Chính phủ

NĐT, DNDA cam kết chia sẻ với Chính phủ phần chênh lệch 50% giữa doanh thu thực tế và doanh thu trong PATC khi doanh thu thực tế đạt cao hơn doanh thu trong PATC tại hợp đồng dự án PPP với tỷ lệ trong khung từ trên 110% đến trên 125%.

Lưu ý: không áp dụng chia sẻ phần tăng doanh thu trong 03 năm đầu sau thời điểm vận hành, kinh doanh đối với dự án PPP KHCN

(iii)

Đặc thù dự án PPP KHCN

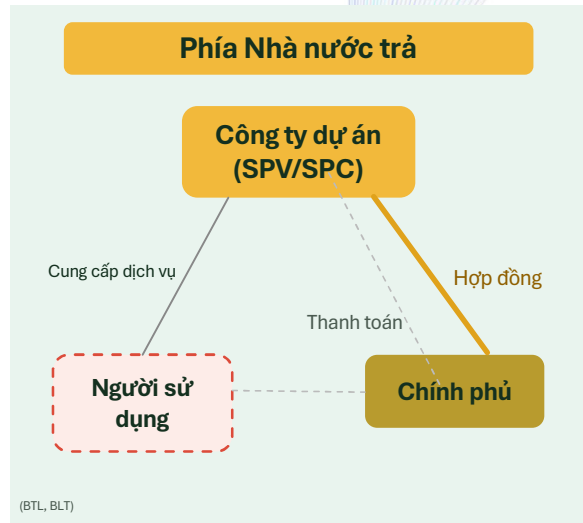
Đối với dự án PPP KHCN trong 03 năm đầu sau vận hành, kinh doanh, cho phép áp dụng mức chia sẻ 100% phần chênh lệch giảm giữa doanh thu thực tế và doanh thu trong PATC khi doanh thu thực tế thấp hơn doanh thu trong phương án tài chính.

14

14

Các loại hợp đồng dự án PPP

Hai mô hình thành toán cơ bản



15

Các loại hợp đồng dự án PPP

Nội dung Luật PPP (Điều 45)

(i)

Nhóm hợp đồng dự án áp dụng cơ chế thu phí trực tiếp từ người sử dụng hoặc tổ chức bao tiêu sản phẩm, dịch vụ công

BOT, BTO, BOO, O&M

(ii)

Nhóm hợp đồng dự án áp dụng cơ chế Nhà nước thanh toán trên cơ sở chất lượng sản phẩm, dịch vụ công

BTL, BLT

(iii)

Loại hợp đồng BT

- (i) thanh toán bằng ngân sách nhà nước
- (ii) thanh toán bằng quỹ đất

16

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

(Luật PPP Đ.37→40, ND243)

Hình thức
lựa chọn
nhà đầu tư

- 1 Đấu thầu rộng rãi
- 2 Đàm phán cạnh tranh
- 3 Chỉ định nhà đầu tư
- 4 Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

17

17

Hình thức đấu thầu rộng rãi, đàm phán cạnh tranh

(Luật PPP)

1 Đấu thầu rộng rãi

Áp dụng với tất cả các dự án PPP, không hạn chế số lượng nhà đầu tư tham gia

TẤT CẢ DỰ ÁN PPP

2 Đàm phán cạnh tranh

Áp dụng với dự án PPP sau đây:

- Có dưới 03 nhà đầu tư được mời tham dự
- Dự án ứng dụng công nghệ cao
- Dự án ứng dụng công nghệ mới

18

18

Hình thức chỉ định nhà đầu tư

(Luật PPP)

Chỉ định nhà đầu tư được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- 1 Dự án cần bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh quốc gia, bảo vệ bí mật nhà nước;
- 2 Dự án cần phải lựa chọn ngay nhà đầu tư thay thế theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 52 của Luật này để bảo đảm tính liên tục trong quá trình thực hiện dự án;
- 3 Dự án do nhà đầu tư đề xuất mà nhà đầu tư có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng công nghệ chiến lược;
- 4 Dự án cần tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư trước đó đã triển khai hạ tầng số, nền tảng số nhằm bảo đảm tương thích, đồng bộ, kết nối về kỹ thuật;
- 5 Dự án cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án.

19

19

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

(Điều 40 Luật PPP)

Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- 1 **Điểm a khoản 1 Điều 40**
Dự án có yêu cầu bảo đảm lợi ích quốc gia, thực hiện nhiệm vụ chính trị
Dự án được thực hiện theo chỉ đạo tại nghị quyết, kết luận, văn bản chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, lãnh đạo chủ chốt của Đảng và Nhà nước.
- 2 **Điểm b khoản 1 Điều 40**
Dự án thuộc lĩnh vực chiến lược, đầu tư phát triển trọng điểm KHCN-ĐMST
Dự án đầu tư phát triển trọng điểm, quan trọng quốc gia trong lĩnh vực khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo có yêu cầu thực hiện đặt hàng, giao nhiệm vụ.
- 3 **Điểm c khoản 1 Điều 40**
Dự án có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, LCNĐT hoặc có điều kiện đặc thù

20

20

Hình thức LCNĐT trong trường hợp đặc biệt — chi tiết

(Điểm c khoản 1 Điều 40 Luật PPP — các trường hợp dự án đặc thù)

Dự án có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư hoặc có điều kiện đặc thù theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 40 của Luật PPP gồm:

- 1 Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ, Nghị quyết của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;
- 2 Dự án có yêu cầu thực hiện ngay nhằm bảo đảm kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình thuộc dự án theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Quốc hội, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ để đáp ứng yêu cầu về hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình đồng bộ, liên tục;
- 3 Dự án xây dựng nhà máy điện hạt nhân theo quy định của pháp luật về năng lượng nguyên tử;
- 4 Dự án thuộc ngành, lĩnh vực phục vụ mục tiêu bảo đảm trật tự, an toàn xã hội theo quy định của pháp luật về đầu tư công;
- 5 Dự án điện gió ngoài khơi theo quy định của pháp luật về điện lực mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các Điều 37, 38 và 39 của Luật PPP thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án;
- 6 Dự án có điều kiện đặc thù khác mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các Điều 37, 38 và 39 của Luật PPP thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án.

21

21

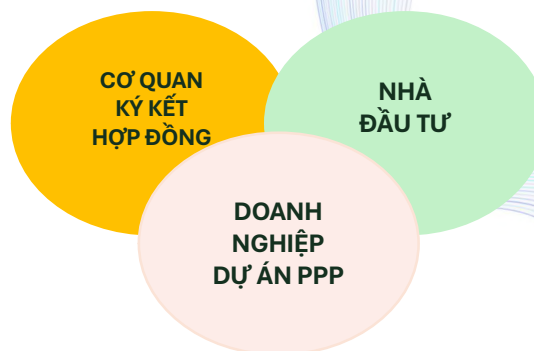
Ký kết hợp đồng dự án PPP

(Điều 49 Luật PPP)

Cơ sở ký kết

- 1 Quyết định phê duyệt kết quả LCNĐT
- 2 Kết quả đàm phán HĐ
- 3 HSDT còn hiệu lực, HSMT
- 4 Thông tin năng lực của NĐT đã được cập nhật tại thời điểm ký kết.
- 5 T/kế kỹ thuật, dự toán được duyệt (DA PPP có tiểu d/án sd vốn đầu tư công và thuộc loại công trình t/kế 3 bước)

Các bên ký kết



NĐT liên danh: tất cả thành viên phải trực tiếp ký, đóng dấu (nếu có) vào HĐ

22

22

Thành lập Doanh nghiệp dự án PPP

(Khoản 8 Điều 3, Điều 44 Luật PPP)

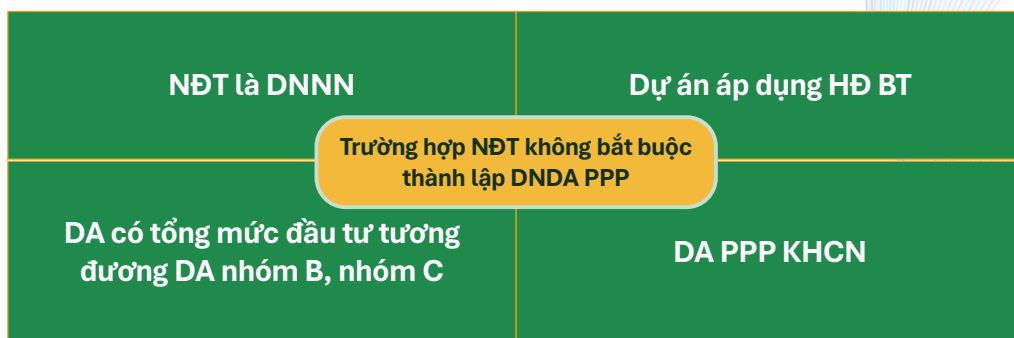
- 1 Doanh nghiệp dự án PPP là doanh nghiệp do NĐT thành lập
- 2 Sau khi có QĐ phê duyệt KQLC NĐT, Nhà đầu tư thành lập DNDA theo mô hình công ty TNHH hoặc công ty cổ phần (nhưng không phải công ty đại chúng)
- 3 Có mục đích duy nhất để ký kết và thực hiện hợp đồng dự án PPP
- 4 DNDA PPP được phát hành trái phiếu doanh nghiệp để kêu gọi vốn đầu tư
- 5 Việc thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể, phá sản của DNDA PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật có liên quan và hợp đồng dự án PPP

23

23

Thành lập Doanh nghiệp dự án PPP

(Khoản 8 Điều 3, Điều 44 Luật PPP)



NĐT phải tổ chức quản lý và hạch toán độc lập doanh thu, chi phí của dự án PPP với hoạt động kinh doanh khác

24

24

Thành lập Doanh nghiệp dự án PPP

(Khoản 8 Điều 3, Điều 44 Luật PPP)

Điều kiện để DNDA kinh doanh ngành, nghề ngoài phạm vi HĐ

1

Được bên cho vay chấp thuận

2

Bảo đảm quản lý và hạch toán độc lập doanh thu, chi phí của dự án PPP với hoạt động kinh doanh khác trong doanh nghiệp

3

Hoạt động kinh doanh khác không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của NGT, DNDA PPP tại HĐ

25

25

Chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án

(Điều 54 Luật PPP)

Nguyên tắc

- Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp cho nhà đầu tư khác; các thành viên trong nhà đầu tư liên danh có quyền chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp cho nhau hoặc cho nhà đầu tư khác ngoài liên danh

Điều kiện chuyển nhượng

- Không làm thay đổi việc thực hiện hợp đồng đã ký kết
- Tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan
- Được cơ quan ký kết hợp đồng chấp thuận
- Có sự thỏa thuận của bên cho vay và các thành viên khác trong liên danh
- Bên nhận chuyển nhượng phải đảm bảo: cam kết tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng; có năng lực tài chính, quản trị để thực hiện hợp đồng dự án PPP

Quyền của bên cho vay

- Theo quy định và thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng dự án PPP và pháp luật có liên quan
- Phối hợp với cơ quan ký kết hợp đồng lựa chọn NGT thay thế trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cần lựa chọn lại NGT

26

26

02

PHẦN 02 · SECTION

Đặc thù dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT)



27

Các loại hợp đồng dự án PPP

Nội dung Luật PPP (Điều 45)

(i)

Nhóm hợp đồng dự án áp dụng cơ chế thu phí trực tiếp từ người sử dụng hoặc tổ chức bao tiêu sản phẩm, dịch vụ công

BOT, BTO, BOO, O&M

(ii)

Nhóm hợp đồng dự án áp dụng cơ chế Nhà nước thanh toán trên cơ sở chất lượng sản phẩm, dịch vụ công

BTL, BLT

(iii)

Loại hợp đồng BT

- (i) thanh toán bằng ngân sách nhà nước
- (ii) thanh toán bằng quỹ đất

28

28

Dự án BT thanh toán bằng NSNN

01

Được tổ chức lập dự án tương tự như dự án đầu tư công, cân đối NSNN thanh toán cho nhà đầu tư theo tiến độ cam kết tại Hợp đồng



02

- Dự kiến phương thức, giá trị thanh toán đối với trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công;

Hoặc

- Vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá đối với trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.



03

Thời gian bố trí vốn đầu tư công, nguồn vốn ngân sách nhà nước thu được sau đấu giá quỹ đất, tài sản công thanh toán cho dự án BT kể từ thời điểm dự án BT hoàn thành, bàn giao cho Nhà nước không quá 03 năm đối với dự án có tổng mức đầu tư thuộc tiêu chí nhóm A, không quá 02 năm đối với dự án có tổng mức đầu tư thuộc tiêu chí nhóm B, không quá 01 năm đối với dự án có tổng mức đầu tư thuộc tiêu chí nhóm C theo quy định của pháp luật về đầu tư công.



29

29

Dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

(Điều 6)

01 Quỹ đất thuộc diện thu hồi

Quỹ đất thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại **Điều 79 Luật Đất đai**

02 Quỹ đất do Nhà nước quản lý

Quỹ đất do cơ quan, tổ chức Nhà nước quản lý theo quy định tại **Điều 217 Luật Đất đai**

(trừ trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước, cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý)

03 Quỹ đất kết hợp

Quỹ đất kết hợp cả hai loại đất trên.

→ Trường hợp sử dụng quỹ đất do CQNN quản lý:

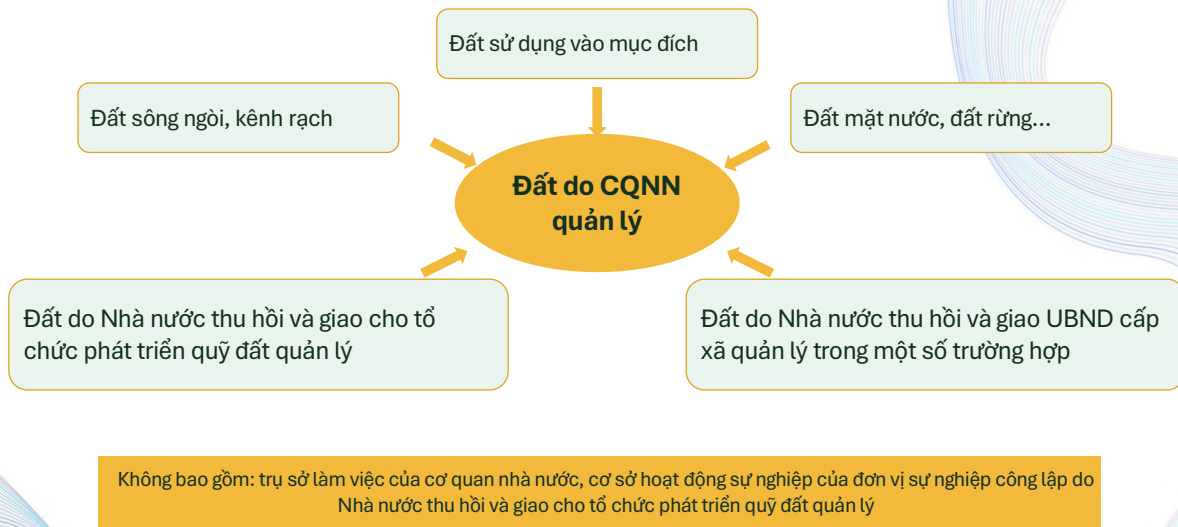
- UBND tỉnh giao đơn vị thuộc, trực thuộc lập danh mục quỹ đất dự kiến thanh toán để trình HĐND tỉnh phê duyệt
- Nhà nước thu hồi toàn bộ khu đất để giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, không qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

30

30

Đất do cơ quan Nhà nước quản lý

(Điều 6 — phân loại quỹ đất do CQNN quản lý)



31

31

Quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

- 01** Giá trị quỹ đất phải tương đương hoặc chênh lệch tối đa **10%** so với **TMĐT**
- 02** Nếu giá trị quỹ đất **< 90% TMĐT**, có thể kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và **NSNN**
- 03** Trường hợp cần triển khai ngay công trình dự án BT, có thể xác định giá trị quỹ đất **> 110%**
- 04** Trường hợp giá đất chưa được quy định, cơ quan chức năng xác định theo khu vực tương tự
- 05** Giá trị quỹ đất ghi trong **Báo cáo tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi, hồ sơ mời thầu** căn cứ **bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất** tại thời điểm lập.

32

32

Quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

VÍ DỤ

Cách quy đổi giá trị công trình ↔ khu đất đối ứng



Công trình dự án BT có tổng mức đầu tư
khoảng **100 tỷ đồng**



Tương
đương



Khu đất đối ứng 10ha, trong đó:

- Dự kiến đất ở (đất thu tiền sử dụng đất): **2ha**
- Dự kiến đất TMDV (đất thu tiền thuê đất): **1ha**

33

33

Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định như thế nào?

01

Nếu Nhà nước giao đất

Giá trị = Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất × Giá đất theo mục đích sử dụng mới trong bảng giá đất
hàng năm × **hệ số điều chỉnh giá đất**.

02

Nếu Nhà nước cho thuê đất

Giá trị = Diện tích đất thu tiền × Giá đất theo mục đích sử dụng mới trong bảng giá đất hàng năm × **hệ số điều chỉnh giá đất**.

03

**Nếu không xác định được diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì giá trị quỹ đất dự
kiến thanh toán được xác định theo toàn bộ diện tích quỹ đất.**

Lưu ý: Giá trị thực tế được xác định lại theo **Điều 19** của NĐ

34

34

Các phương thức thanh toán bằng quỹ đất

Dự án có TMĐT tương đương dự án nhóm C

Áp dụng phương thức thanh toán toàn bộ quỹ đất **một lần**

Dự án có TMĐT tương đương dự án nhóm A, B

Cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định:

- i) Áp dụng phương thức thanh toán một lần.
- ii) Áp dụng phương thức thanh toán quỹ đất nhiều lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc tương ứng với giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình độc lập và thỏa thuận chi tiết tại hợp đồng

35

35

Dự án được áp dụng phương thức thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng

Dự án độc lập, dự án thành phần thuộc dự án có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên/các dự án có liên kết chặt chẽ với dự án quan trọng quốc gia,

Dự án có yêu cầu cấp bách phải triển khai ngay công trình dự án BT nhằm bảo đảm kết nối hạ tầng

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. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thanh toán toàn bộ quỹ đất một lần hoặc theo tiến độ giải phóng mặt bằng của quỹ đất với các điều kiện:

- * Quỹ đất phải đáp ứng đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- * Nhà đầu tư phải nộp bảo lãnh của ngân hàng hoặc nộp tiền vào tài khoản phong tỏa do cơ quan có thẩm quyền mở tại ngân hàng hoặc kho bạc nhà nước hoặc kết hợp cả hai hình thức này trước khi ký kết hợp đồng, bảo đảm bảo lãnh có hiệu lực cùng thời điểm ký hợp đồng dự án có hiệu lực, trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền giao quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư
- * Giá trị bảo lãnh hoặc số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa hoặc tổng giá trị của bảo lãnh và số tiền nộp vào tài khoản phong tỏa tối thiểu bằng giá trị công trình dự án BT. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được giảm trừ giá trị bảo lãnh, số tiền tại tài khoản phong tỏa tương ứng với giá trị hoàn thành đã được nghiệm thu của công trình dự án BT.

Lưu ý: Nhà đầu tư không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn nhưng phải có cam kết nộp 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

36

36

Dự án được áp dụng phương thức thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng

Nội dung hợp đồng:

1	Tiến độ khởi công, xây dựng, hoàn thành, chuyển giao hạng mục công trình, công trình dự án BT	2	Điều kiện thanh toán và trách nhiệm thực hiện thủ tục nghiệm thu, thanh toán, quyết toán
3	Hình thức, trình tự, thủ tục nộp giá trị gia tăng nộp NSNN đối với quỹ đất thanh toán	4	Giá trị công trình BT khi giao đất được xác định tại quyết định phê duyệt dự toán , không làm tăng TMĐT và quyết toán không vượt giá trị đã duyệt
5	Nếu có chênh lệch giữa giá trị quỹ đất và công trình BT, xác định giá trị chênh lệch. - Giá trị công trình BT thấp hơn → nhà đầu tư nộp phần chênh lệch và giá trị gia tăng vào NSNN. - Giá trị công trình BT cao hơn → nhà đầu tư được thanh toán phần chênh lệch còn lại khi quyết toán.	6	Quy định nguyên tắc xử lý nếu nhà đầu tư không hoàn thành công trình đúng tiến độ (trừ bất khả kháng), gồm: - Nếu chậm khởi công hoặc hoàn thành quá 24 tháng, hợp đồng BT bị chấm dứt, thu hồi quỹ đất và tiền bảo lãnh; nếu đã chuyển nhượng đất, nhà đầu tư phải hoàn trả cho bên nhận chuyển nhượng. - Phạt vi phạm hợp đồng tính theo mức phạt chậm nộp thuế × TMĐT công trình - Nhà đầu tư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại nếu chậm hoặc không thực hiện dự án BT.

37

37

Xác định giá trị quỹ đất để thanh toán (Điều 19)

1	Tuân thủ quy định của pháp luật	4	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do nhà đầu tư ứng trước được trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán
2	Thời điểm thanh toán quỹ đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	5	Nếu thanh toán nhiều lần, giá trị toàn bộ quỹ đất thanh toán bằng tổng giá trị quỹ đất các lần thanh toán
3	Giá trị quỹ đất xác định theo giá đất cụ thể tại thời điểm giao/thuê, không thay đổi sau đó	6	UBND tỉnh xác định phần ngân sách trung ương được hưởng và bố trí ngân sách địa phương để nộp lại

Lưu ý:

– Nếu thay đổi ranh giới hoặc diện tích quỹ đất thanh toán do điều chỉnh quy hoạch, nhưng vẫn đáp ứng điều kiện, thì ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh, không cần điều chỉnh dự án hoặc chủ trương đầu tư.
– Nếu điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi vị trí quỹ đất dự kiến thanh toán thì thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án và ký phụ lục hợp đồng để ghi nhận thay đổi
– Nếu Nhà nước chậm thanh toán, chậm giao đất theo cam kết thì nhà đầu tư được 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 đã nghiệm thu. 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.

38

38

Xác định giá trị quỹ đất để thanh toán (Điều 19)



39

39

Cơ chế bù trừ chênh lệch (Điều 23)

Bù trừ chênh lệch một lần	Bù trừ chênh lệch theo từng lần thanh toán
- Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán thấp hơn giá trị quỹ đất thanh toán thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung giá trị chênh lệch vào NSNN - Trường hợp giá trị công trình dự án BT quyết toán cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán thì cơ quan ký kết hợp đồng thanh toán bổ sung cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) giá trị chênh lệch thực tế	- Trường hợp giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành thấp hơn giá trị quỹ đất thanh toán thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp bổ sung vào NSNN giá trị chênh lệch vào từng lần thanh toán - Trường hợp giá trị hạng mục công trình dự án BT được nghiệm thu hoàn thành cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán thì cơ quan ký kết hợp đồng sẽ xác nhận giá trị chênh lệch thực tế để thực hiện thanh toán khi quyết toán công trình - Khi dự án BT hoàn thành và quyết toán, các bên xác định tổng giá trị quỹ đất thanh toán thực tế và giá trị công trình quyết toán: • Nếu giá trị công trình thấp hơn quỹ đất, nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước. • Nếu giá trị công trình cao hơn quỹ đất, cơ quan ký kết hợp đồng thanh toán phần chênh lệch bổ sung cho nhà đầu tư theo quy định.

40

40

Cơ chế bù trừ chênh lệch (Điều 23)

Khi giá trị công trình BT cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán và nhà đầu tư được thanh toán bổ sung, nếu đồng thời có **nghĩa vụ tài chính về đất đai** khác phải nộp, thì cơ quan ký hợp đồng báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho phép thực hiện **khấu trừ giá trị chênh lệch thực tế** với nghĩa vụ tài chính về đất đai mà nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án phải nộp

Cơ chế bù trừ chênh lệch đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quỹ đất ngay sau khi ký kết hợp đồng

Bù trừ chênh lệch tại thời điểm thanh toán quỹ đất sau khi ký kết hợp đồng dự án BT và tại thời điểm quyết toán công trình dự án BT

- Khi thanh toán quỹ đất, nhà đầu tư nộp vào NSNN phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất và **giá trị công trình BT theo dự toán** đã phê duyệt.
- Khi quyết toán công trình BT:
 - Nếu giá trị quyết toán thấp hơn dự toán, nhà đầu tư nộp bổ sung phần chênh lệch vào NSNN.
 - Nếu giá trị quyết toán cao hơn dự toán, nhà đầu tư tự chịu phần chênh lệch, không được thanh toán thêm.

Triển khai thực hiện dự án đối ứng (Điều 32)

- 1 Trình tự, thủ tục đầu tư dự án đối ứng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch và pháp luật có liên quan
- 2 Nếu cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án đối ứng cũng là cấp phê duyệt dự án BT, thì được làm đồng thời các thủ tục về đất đai, đầu tư, quy hoạch trong quá trình lập các báo cáo
- 3 Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đối ứng theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan
- 4 Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) triển khai thực hiện dự án đối ứng theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan
- 5 Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư, giám sát dự án đầu tư hoặc giám sát tổng thể đầu tư theo quy định, bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết

43

43

Đơn vị tổ chức

VIAC TRUNG TÂM TRỌNG TÀI
QUỐC TẾ VIỆT NAM



ĐOÀN LUẬT SƯ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

XIN CẢM ƠN!

Bà Vũ Quỳnh Lê

Chuyên gia Hợp đồng hợp tác Công – tư (PPP)

Hội nghị bồi dưỡng

"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"



44

THỰC TIỄN TRIỂN KHAI DỰ ÁN PPP TẠI ĐỒNG NAI VÀ CÁC KỸ NĂNG CẦN THIẾT ĐỐI VỚI LUẬT SƯ

BÁO CÁO VIÊN:

LS LÊ QUANG Y, CHỦ NHIỆM ĐLS TP. ĐỒNG NAI
TH.S, LS NGUYỄN THỊ THU CÚC

Chuyên đề pháp lý – thực tiễn PPP tại Đồng Nai

Hội nghị bồi dưỡng

"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"



NỘI DUNG CHUYÊN ĐỀ

1. Bối cảnh và vai trò PPP tại Đồng Nai
2. Khung pháp lý và các dự án tiêu biểu
3. Cấu trúc, vòng đời và tài chính dự án
4. Các rủi ro pháp lý cần nhận diện
5. Kỹ năng hành nghề luật sư trong dự án PPP
6. Checklist và khuyến nghị thực hành

I. BỐI CẢNH VÀ VAI TRÒ PPP TẠI ĐỒNG NAI

- Nhu cầu đầu tư hạ tầng lớn trong quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế.
- PPP huy động nguồn lực xã hội, góp phần giảm áp lực ngân sách.
- Kết nối TP.HCM – Đồng Nai – sân bay Long Thành – cảng biển.
- Luật sư cần đánh giá dự án theo toàn bộ vòng đời, không chỉ riêng hợp đồng.

II. KHUNG PHÁP LÝ DỰ ÁN PPP

- Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020 và các luật sửa đổi, bổ sung.
- Luật và quy định liên quan về đầu tư công, đấu thầu, đất đai, xây dựng.
- Các quy định về quản lý tài chính, tín dụng và thực hiện hợp đồng PPP.
- Khi áp dụng: kiểm tra văn bản hiện hành, quy định chuyển tiếp và thẩm quyền cụ thể.

III. MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU TẠI ĐỒNG NAI

- Đại lộ Nguyễn Hữu Cảnh (Hương lộ 2): dự án kết nối hạ tầng quan trọng.
- Cầu Cát Lái: kết nối liên vùng giữa Đồng Nai và TP.HCM.
- Vành đai 4 TP.HCM – đoạn qua Đồng Nai: có thành phần dự kiến theo BOT.
- Các dự án đặt ra yêu cầu phối hợp về quy hoạch, đất đai, GPMB và vốn.

1. ĐẠI LỘ NGUYỄN HỮU CẢNH – HƯƠNG LỘ 2

- Theo tài liệu gốc: khoảng 15,5 km; tổng mức đầu tư hơn 4.633 tỷ đồng.
- Cần phân định phạm vi phần GPMB, tái định cư và phần xây dựng theo PPP.
- Luật sư rà soát quy hoạch, đất đai, hồ sơ dự án thành phần và mốc bàn giao.
- Bài học: tình trạng mặt bằng có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi dự án.

2. CẦU CÁT LÁI

- Dự án có ý nghĩa kết nối giữa TP.HCM và Đồng Nai.
- Cần xác định rõ cơ quan có thẩm quyền và cơ chế phối hợp liên địa phương.
- Kiểm tra quy hoạch kết nối, điều kiện mặt bằng và phạm vi đầu tư.
- Luật sư xem xét tính nhất quán giữa các quyết định và hồ sơ pháp lý liên quan.

3. VÀNH ĐAI 4 TP.HCM – ĐOẠN ĐỒNG NAI

- Theo tài liệu gốc: đoạn qua Đồng Nai khoảng 46 km.
- Dự án thành phần 2-2 được giới thiệu theo phương thức PPP, loại BOT.
- Rà soát quan hệ giữa dự án GPMB, vốn đầu tư công và dự án BOT.
- Bài học: hồ sơ pháp lý của từng dự án thành phần phải được xem xét đồng bộ.

IV. CẤU TRÚC DỰ ÁN PPP

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư/doanh nghiệp dự án PPP.
- Ngân hàng, bên tài trợ vốn; nhà thầu xây dựng; đơn vị vận hành.
- Người sử dụng dịch vụ và cơ chế tạo doanh thu, nếu phù hợp loại dự án.
- Luật sư phân định đúng chủ thể, quyền, nghĩa vụ và quan hệ hợp đồng.

13

V. VÒNG ĐỜI DỰ ÁN PPP

- Chuẩn bị và thẩm định dự án; lựa chọn nhà đầu tư.
- Đàm phán, ký kết hợp đồng PPP; huy động vốn.
- Xây dựng, nghiệm thu; vận hành, khai thác.
- Thực hiện nghĩa vụ, điều chỉnh khi đủ điều kiện; kết thúc và chuyển giao.
- Luật sư cần xây dựng kế hoạch pháp lý theo từng giai đoạn.

14

VI. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH – VẤN ĐỀ CẦN KIỂM TRA

- Tổng mức đầu tư; cơ cấu vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn nhà nước.
- Dự báo lưu lượng, giá/phí, doanh thu, chi phí vận hành và bảo trì.
- Khả năng trả nợ, DSCR, điểm hòa vốn và thời gian hoàn vốn.
- Kiểm tra độ nhạy khi chi phí, lãi suất hoặc doanh thu thay đổi.
- Luật sư tập trung vào tính pháp lý của các cam kết và điều kiện tài trợ vốn.

15

VII. CƠ CHẾ CHIA SẺ DOANH THU

- Cơ chế chia sẻ doanh thu không đồng nghĩa bảo lãnh doanh thu.
- Xác định doanh thu cơ sở, doanh thu thực tế và điều kiện áp dụng.
- Rà soát hồ sơ, phương pháp xác định số liệu và yêu cầu kiểm toán.
- Kiểm tra cơ chế thực hiện được ghi nhận trong hợp đồng và quy định hiện hành.

16

VIII. NHẬN DIỆN RỦI RO PHÁP LÝ

- Đất đai, GPMB và thay đổi quy hoạch.
- Thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện triển khai xây dựng.
- Nguồn vốn, lãi suất, doanh thu và nghĩa vụ tài chính.
- Thay đổi chính sách, bất khả kháng, chấm dứt trước hạn.
- Trọng tâm phần này: nhận diện sớm và phòng ngừa; nội dung tranh chấp chuyên sâu do báo cáo viên khác trình bày.

17

IX. VAI TRÒ VÀ TƯ DUY CỦA LUẬT SƯ PPP

- Tham gia từ giai đoạn nghiên cứu, chuẩn bị đến triển khai dự án.
- Tư vấn đồng thời về đầu tư, đất đai, xây dựng, đấu thầu và hợp đồng.
- Đánh giá tính hợp pháp, khả thi và khả năng thực hiện cam kết.
- Nhận diện sớm vấn đề ảnh hưởng tiến độ và hiệu quả đầu tư.
- Phối hợp chuyên gia kỹ thuật, tài chính và các chủ thể liên quan.

18

KỸ NĂNG 1 – THẨM ĐỊNH PHÁP LÝ DỰ ÁN

- Kiểm tra hiệu lực, thẩm quyền của các quyết định phê duyệt.
- Rà soát chủ trương đầu tư, quy hoạch, đất đai và GPMB.
- Xác định thủ tục còn thiếu, điều kiện chưa hoàn thành.
- Đánh giá tác động đến ký kết và thực hiện hợp đồng PPP.
- Sản phẩm: báo cáo thẩm định và danh mục vấn đề cần khắc phục.

19

KỸ NĂNG 2 – CẤU TRÚC VÀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

- Đánh giá loại hợp đồng PPP và cấu trúc pháp lý phù hợp.
- Kiểm tra tư cách, điều kiện và năng lực nhà đầu tư.
- Rà soát trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.
- Phân định trách nhiệm cơ quan nhà nước, nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án.
- Sản phẩm: ý kiến pháp lý về cấu trúc và quy trình lựa chọn.

20

KỸ NĂNG 3 – ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG VÀ TÀI CHÍNH

- Xác định điều khoản cần ưu tiên khi đàm phán.
- Kiểm tra quyền, nghĩa vụ, tiến độ, thanh toán và cam kết tài chính.
- Rà soát sự phù hợp giữa hợp đồng PPP và hợp đồng tài trợ vốn.
- Kiểm tra điều kiện huy động vốn, giải ngân và bảo đảm thực hiện.
- Sản phẩm: dự thảo hợp đồng, bảng vấn đề đàm phán và ý kiến pháp lý.

21

KỸ NĂNG 4 – TƯ VẤN KHI TRIỂN KHAI DỰ ÁN

- Theo dõi nghĩa vụ pháp lý và cam kết hợp đồng.
- Kiểm tra hồ sơ xây dựng, nghiệm thu, vận hành.
- Tư vấn thủ tục phát sinh và phối hợp tháo gỡ vướng mắc.
- Rà soát hồ sơ phục vụ thanh toán, quyết toán, kết thúc và chuyển giao.
- Sản phẩm: báo cáo tuân thủ và danh mục công việc pháp lý.

22

X. CHECKLIST PHÁP LÝ CHO LUẬT SƯ

- Hồ sơ đầu tư và thẩm quyền phê duyệt có đầy đủ, hợp lệ ?
- Quy hoạch, đất đai, GPMB và điều kiện xây dựng đã đáp ứng ?
- Quy trình lựa chọn nhà đầu tư có đúng quy định ?
- Hợp đồng PPP và hồ sơ tài trợ vốn có nhất quán ?
- Nghĩa vụ thực hiện, nghiệm thu, thanh toán và chuyển giao có rõ ràng ?

23

XI. KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

- PPP đòi hỏi tư duy pháp lý gắn với tính khả thi thực tiễn.
- Luật sư cần tham gia sớm, kiểm soát hồ sơ xuyên suốt vòng đời dự án.
- Ba trọng tâm: đất đai – tài chính – thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.
- Thẩm định kỹ, tư vấn có hệ thống và lưu giữ hồ sơ đầy đủ.
- Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp chuyên sâu dành cho báo cáo viên Trọng tài.

24

Đơn vị tổ chức

VIAC TRUNG TÂM TRỌNG TÀI
QUỐC TẾ VIỆT NAM



ĐOÀN LUẬT SƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

XIN CẢM ƠN !

BÁO CÁO VIÊN: TH.S, LS NGUYỄN THỊ THU CÚC

Hội nghị bồi dưỡng

"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"





TRUNG TÂM TRỌNG TÀI
QUỐC TẾ VIỆT NAM



ĐOÀN LUẬT SƯ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

QUẢN TRỊ RỦI RO HỢP ĐỒNG PPP VÀ VAI TRÒ CỦA LUẬT SƯ

Từ thực tiễn tranh chấp tại trọng tài đến
kỹ năng cấu trúc hợp đồng



LS. Hoàng Nguyễn Hạ Quyên

Luật sư điều hành LNT & Partners,
Trọng tài viên VIAC, Phó Giám đốc VMC



Hội nghị bồi dưỡng
"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"

1



01 **Quản trị rủi ro hợp đồng PPP và vai trò của luật sư**
Đặc thù rủi ro · Phân bổ rủi ro theo Luật PPP · Vai trò luật sư theo vòng đời dự án

02 **Tranh chấp hợp đồng PPP: thực tiễn và những vấn đề phát sinh tại trọng tài**
Diễn đàn theo Điều 97 Luật PPP · Thẩm quyền · Tổ tụng · Hủy và thi hành phán quyết

03 **Kỹ năng luật sư trong cấu trúc hợp đồng PPP nhằm hạn chế rủi ro tranh chấp**
Kiểm soát mạng lưới hợp đồng · Điều khoản 'điểm nóng' · Thiết kế cơ chế giải quyết tranh chấp

2

PHẦN I · QUẢN TRỊ RỦI RO & VAI TRÒ CỦA LUẬT SƯ

VÌ SAO HỢP ĐỒNG PPP DỄ PHÁT SINH TRANH CHẤP

**Dài hạn: 20–50 năm**

Quy hoạch, chính sách, giá phí, nhân sự phía Nhà nước đều sẽ thay đổi trong vòng đời dự án.

**Một mạng lưới hợp đồng**

Hợp đồng dự án, tín dụng, cổ đông, EPC, O&M, thuê đất... Tranh chấp ở một mắt xích lan ra cả chuỗi.

**Nhà nước giữ “hai vai”**

Vừa là bên hợp đồng, vừa là cơ quan quản lý: ranh giới giữa nghĩa vụ hợp đồng và quyết định hành chính dễ bị mờ.

**Dịch vụ công & tài chính dự án**

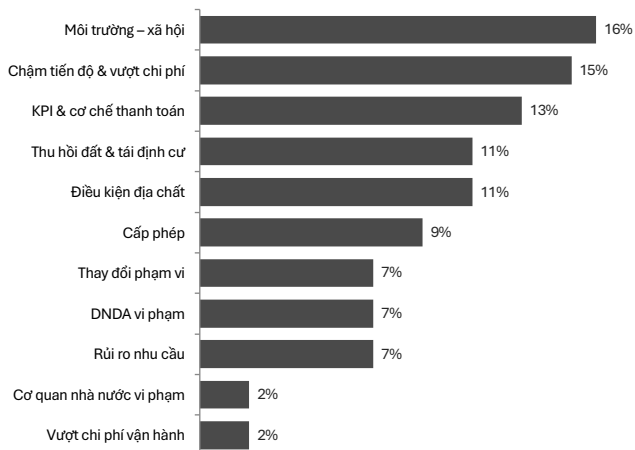
Dự án không thể “dừng”; dòng tiền tương lai là tài sản bảo đảm chủ yếu của bên cho vay.

Rủi ro không thể loại bỏ — chỉ có thể nhận diện, định giá, phân bổ và kiểm soát

3

PHẦN I · QUẢN TRỊ RỦI RO & VAI TRÒ CỦA LUẬT SƯ

NGUỒN GỐC TRANH CHẤP: GIAO THOA NHÀ NƯỚC – TƯ NHÂN



Nguồn: Global Infrastructure Hub

36%

thuộc nhóm môi trường – xã hội, thu hồi đất, cấp phép: phụ thuộc lớn vào hành động của cơ quan nhà nước

28%

thuộc chậm tiến độ – vượt chi phí và KPI – thanh toán: được quyết định bởi chất lượng điều khoản hợp đồng

4

PHẦN I · QUẢN TRỊ RỦI RO & VAI TRÒ CỦA LUẬT SƯ

VAI TRÒ CỦA LUẬT SƯ THEO VÒNG ĐỜI DỰ ÁN



1

Chuẩn bị & cấu trúc

- Rà soát căn cứ pháp lý, thẩm quyền
- Thẩm định đất đai, quy hoạch, cấp phép
- Lập ma trận rủi ro
- Cấu trúc giao dịch & bảo đảm



2

Lựa chọn NĐT & đàm phán

- Hồ sơ mời thầu / dự thầu
- Dự thảo, đàm phán hợp đồng dự án
- Thỏa thuận trực tiếp với bên cho vay
- Đồng bộ EPC, O&M, cổ đông



3

Thực hiện & quản trị HĐ

- Hệ thống thông báo, lưu hồ sơ
- Quản lý thay đổi, yêu cầu gia hạn / bồi thường
- Sửa đổi hợp đồng (Điều 50)
- Đối chiếu doanh thu (Điều 82)



4

Phòng ngừa & GQTC

- Cảnh báo sớm, đánh giá vị thế
- Thương lượng, hòa giải, ban xử lý tranh chấp
- Trọng tài, biện pháp khẩn cấp tạm thời
- Hủy / thi hành phán quyết

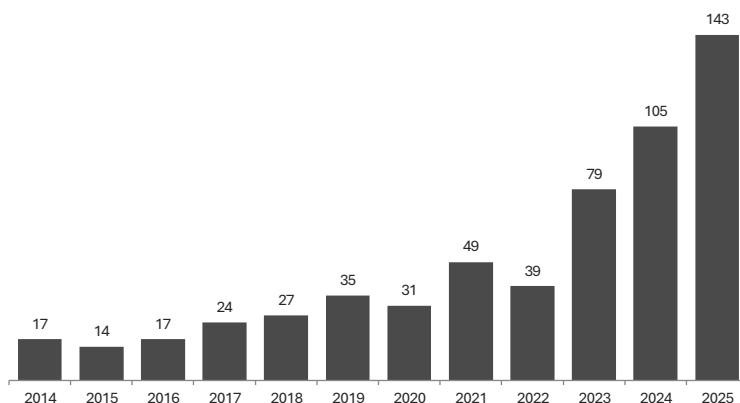
Giá trị lớn nhất nằm ở giai đoạn 1–2: chi phí sửa một điều khoản trên bàn đàm phán nhỏ hơn rất nhiều so với chi phí một vụ trọng tài.

5

PHẦN II · TRANH CHẤP PPP TẠI TRỌNG TÀI

TRANH CHẤP XÂY DỰNG – HẠ TẦNG TẠI TRỌNG TÀI TĂNG MẠNH

SỐ VỤ TRANH CHẤP XÂY DỰNG THỤ LÝ TẠI VIAC



143

vụ tranh chấp xây dựng năm 2025

~8,4 lần

so với năm 2014

~81,2 tỷ

VND trị giá tranh chấp trung bình/vụ (2014–2025)

Nguồn: VIAC, số liệu tranh chấp xây dựng nói chung, không tách riêng PPP.

6

PHẦN II · TRANH CHẤP PPP TẠI TRỌNG TÀI

AI TRANH CHẤP VỚI AI, VÀ Ở ĐÂU: ĐIỀU 97 LUẬT PPP

Cơ quan có thẩm quyền / cơ quan ký kết ↔ NĐT trong nước hoặc DNDA do NĐT trong nước thành lập; giữa các NĐT trong nước

Khoản 2 Trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam

Cơ quan có thẩm quyền / cơ quan ký kết ↔ NĐT nước ngoài hoặc DNDA do NĐT nước ngoài thành lập

Khoản 3 Trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam, trừ khi hợp đồng hoặc điều ước quốc tế quy định khác

Giữa các NĐT có ít nhất một NĐT nước ngoài; NĐT/DNDA ↔ tổ chức, cá nhân nước ngoài

Khoản 4 Trọng tài Việt Nam, Tòa án Việt Nam, trọng tài nước ngoài, trọng tài quốc tế, trọng tài do các bên thỏa thuận thành lập

Khoản 5

Tranh chấp giải quyết bằng trọng tài theo hợp đồng dự án PPP và các hợp đồng liên quan là tranh chấp thương mại.

Luật Xây dựng 2025, Điều 86.5(b)

HD xây dựng thuộc dự án PPP: ưu tiên trọng tài trong nước; mô hình quốc tế (DB/DAB) cần điều ước quốc tế hoặc người quyết định đầu tư cho phép.

7

PHẦN II · TRANH CHẤP PPP TẠI TRỌNG TÀI

VẤN ĐỀ PHÁT SINH (1): TRONG QUÁ TRÌNH TỔ TỤNG

1 Đa bên – đa hợp đồng

Luật Trọng tài thương mại 2010 không quy định trực tiếp việc hợp nhất vụ kiện hay đưa bên thứ ba vào tố tụng; phụ thuộc quy tắc tố tụng và sự đồng ý của các bên.

2 Chứng cứ kỹ thuật – tài chính

Phân tích chậm tiến độ, định lượng thiệt hại, mô hình tài chính (IRR, thời hạn thu phí): tố tụng phụ thuộc chuyên gia, trong khi nguồn chuyên gia độc lập còn hạn chế.

3 Kết luận kiểm toán, thanh tra

Chia sẻ doanh thu và chi phí chấm dứt phải qua Kiểm toán nhà nước (Điều 82, 52.2b): là chứng cứ quan trọng nhưng không thay thế đánh giá của Hội đồng trọng tài; thời điểm có kết luận ảnh hưởng chiến lược.

4 Thẩm quyền thương lượng phía Nhà nước

Cần xin ý kiến nhiều cấp, e ngại trách nhiệm khi thỏa thuận chi trả

5 Thời hiệu

02 năm theo Điều 33 Luật Trọng tài thương mại (trừ khi luật chuyên ngành quy định khác) có thể trôi qua trong các bước tiền tố tụng kéo dài.

8

PHẦN II · TRANH CHẤP PPP TẠI TRỌNG TÀI

VẤN ĐỀ PHÁT SINH (2): HUỖ VÀ THI HÀNH PHÁN QUYẾT

**Hủy phán quyết**

- Căn cứ tại Điều 68 Luật TTMT; rủi ro lớn nhất: “trái nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam” (điểm đ)
- Với căn cứ này, Tòa án chủ động xác minh, thu thập chứng cứ (Điều 68.3(b))
- Tài sản công, ngân sách nhà nước làm tăng khả năng vi phạm

**Tòa án có thẩm quyền**

- Từ 01/7/2025, yêu cầu hủy phán quyết trọng tài trong nước tập trung tại TAND cấp tỉnh ở Hà Nội, Đà Nẵng, TP.HCM (Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15)
- Kỳ vọng tăng tính thống nhất, chuyên môn hóa

**Thi hành với bên Nhà nước**

- Chi trả phụ thuộc bố trí vốn, thứ tự nguồn (Điều 82.3, 52.6)
- Phán quyết nước ngoài: công nhận và cho thi hành theo pháp luật Việt Nam (Điều 97.5)
- VIFC: được từ bỏ quyền yêu cầu hủy, nhưng phạm vi hẹp (NĐ 328/2025)

9

PHẦN II · TRANH CHẤP PPP TẠI TRỌNG TÀI

BÀI HỌC: RỦI RO KHÔNG “ĐÓNG KHUNG” SẼ THÀNH TRANH CHẤP

Gautrain Rapid Rail Link (Nam Phi)

Hợp đồng nhượng quyền 19,5 năm, vốn ZAR 24,5 tỷ (2007)

- Nhà nước chậm bàn giao mặt bằng → DNDA phải tăng tốc, yêu cầu bồi thường; ban giải quyết tranh chấp không giải quyết được → trọng tài
- Quy trình thay đổi phạm vi không có thời hạn cho phản hồi đầy đủ → tranh chấp
- Kết quả: Nhà nước trả ZAR 980 triệu và từ bỏ ZAR 266 triệu phí sử dụng đường sắt

Quy trình thay đổi phải có thời hạn và hệ quả cho từng bước.

BOT đường bộ ký trước 01/01/2021 (Việt Nam)

~140 dự án BOT giao thông, ~318 nghìn tỷ đồng (trước 2020)

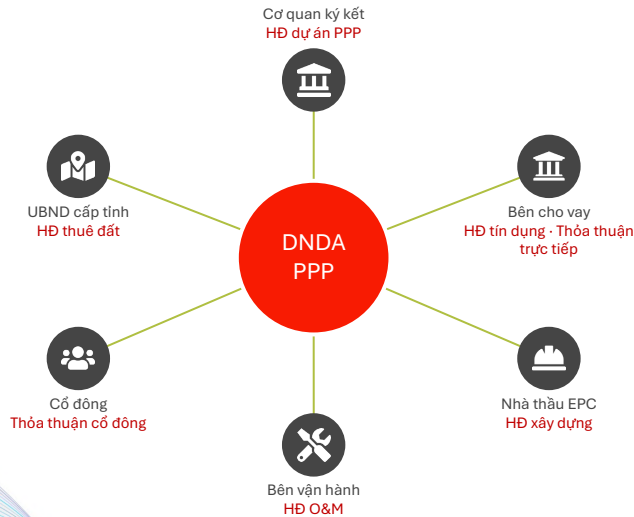
- Giảm trạm thu phí do thay đổi quy hoạch, chính sách; doanh thu thấp hơn phương án tài chính
- Hợp đồng thiếu cơ chế chia sẻ rủi ro doanh thu
- Phải xử lý bằng chính sách: Luật 90/2025 và NĐ 122/2026; 11 dự án được xác định cần xử lý

Thiếu cơ chế trong hợp đồng → nhiều năm “treo” và phải chờ chính sách.

10

PHẦN III · KỸ NĂNG CẤU TRÚC HỢP ĐỒNG

KỸ NĂNG 1: KIỂM SOÁT “MẠNG LƯỚI HỢP ĐỒNG”



Danh mục kiểm soát

Định nghĩa thống nhất: “Sự kiện bất khả kháng”, “thay đổi pháp luật”, “ngày hoàn thành” dùng chung một nghĩa

Thứ tự ưu tiên: Xác định rõ giữa các tài liệu của hồ sơ hợp đồng (Điều 46): điều kiện chung, cụ thể, biên bản đàm phán, HSDT, HSMT

Back-to-back: Thời hạn thông báo, mức trách nhiệm ở EPC/O&M khớp và ngắn hơn hợp đồng dự án

GQTC tương thích: Cùng diễn đàn hoặc cơ chế hợp nhất; tôn trọng Điều 97 và Luật Xây dựng

Quyền của bên cho vay: Can thiệp (step-in), thay thế NĐT (Điều 52.4–52.6)

11

PHẦN III · KỸ NĂNG CẤU TRÚC HỢP ĐỒNG

KỸ NĂNG 2: SOẠN THẢO CÁC ĐIỀU KHOẢN “ĐIỂM NÓNG”



Thay đổi pháp luật, chính sách

Định nghĩa phạm vi, ngưỡng ảnh hưởng, cơ chế khôi phục cân bằng tài chính: giá phí, thời hạn, bồi thường



Hành động bất lợi của Nhà nước

Di dời trạm thu phí, tuyến cạnh tranh, chậm cấp phép, chậm giao đất: liệt kê cụ thể và gắn hệ quả tài chính



Thay đổi phạm vi

Quy trình từng bước, mỗi bước có thời hạn và hệ quả khi quá hạn



Doanh thu & KPI

Cụ thể hóa Điều 82: dữ liệu đối chiếu, kiểm toán, nguồn chi trả; KPI đo được, có phương pháp đo và thủ tục khiếu nại



Chấm dứt & bồi thường

Công thức theo từng nguyên nhân, liên kết nợ vay; thời hạn chi trả; kiểm toán độc lập (Điều 52.2b)



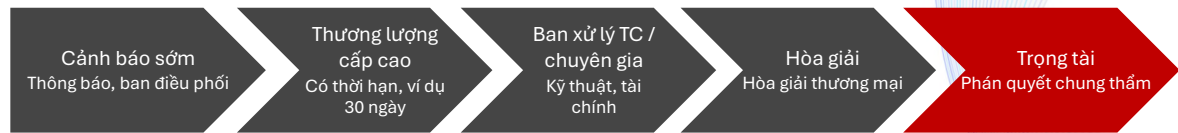
Miễn trừ & thi hành

Cam kết từ bỏ quyền miễn trừ đối với thi hành phán quyết (khi có yếu tố nước ngoài); bảo lãnh, cam kết của Chính phủ (nếu có)

12

PHẦN III · KỸ NĂNG CẤU TRÚC HỢP ĐỒNG

KỸ NĂNG 3: THIẾT KẾ CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐA TẦNG

**1 Thời hạn và tính bắt buộc**

Mỗi tầng có thời hạn; nêu rõ có là điều kiện tiên quyết hay không; cho phép khởi kiện sớm để bảo toàn thời hiệu

3 Quy tắc, địa điểm, ngôn ngữ

Trung tâm trọng tài, số trọng tài viên, chuyên môn yêu cầu; ngôn ngữ phù hợp hồ sơ dự án

5 Tiếp tục thực hiện

Nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng và cung cấp dịch vụ công trong thời gian tranh chấp

2 Tuân thủ diễn đàn bắt buộc

Điều 97 Luật PPP; Điều 86.5 Luật Xây dựng 2025 (phê duyệt của người quyết định đầu tư với mô hình quốc tế)

4 Đa bên – đa hợp đồng

Đồng ý trước việc hợp nhất vụ kiện, tham gia của bên thứ ba trong toàn chuỗi hợp đồng

6 Quyết định của ban xử lý tranh chấp

Ràng buộc tạm thời hay khuyến nghị; cơ chế thi hành; chi phí tính vào tổng mức đầu tư

13

KẾT LUẬN

NĂM THÔNG ĐIỆP

1 Phần lớn tranh chấp PPP được “viết sẵn” từ giai đoạn cấu trúc: rủi ro không được phân bổ rõ sẽ do Hội đồng trọng tài phân bổ.

2 Phân bổ rủi ro cho bên kiểm soát tốt nhất, và cụ thể hóa khung của Luật PPP (Điều 50, 52, 82) bằng ngưỡng, thời hạn, nguồn chi trả.

3 Thiết kế một kiến trúc giải quyết tranh chấp thống nhất cho cả mạng lưới hợp đồng, tương thích Điều 97 Luật PPP và Luật Xây dựng 2025.

4 Quản trị hợp đồng là quản trị chứng cứ: thông báo đúng hạn, hồ sơ được lập đồng thời với sự kiện.

5 Luật sư tham gia sớm, phối hợp với chuyên gia kỹ thuật – tài chính, là khoản đầu tư rẻ nhất để giảm chi phí tranh chấp.



14

Đơn vị tổ chức

VIAC TRUNG TÂM TRỌNG TÀI
QUỐC TẾ VIỆT NAM


ĐOÀN LUẬT SƯ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

XIN CẢM ƠN!

LNT
& PARTNERS

LS. Hoàng Nguyễn Hạ Quyên

 Luật sư điều hành LNT & Partners,
Trọng tài viên VIAC, Phó Giám đốc VMC

Hội nghị bồi dưỡng

"Quản trị biến động và giải quyết tranh chấp trong dự án hợp tác công - tư"

