

## **NGHỊ ĐỊNH 256/2025/NĐ-CP**

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ VIỆC XÂY DỰNG DỰ ÁN ÁP DỤNG LOẠI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG – CHUYỂN GIAO

## **DECREE 256/2025/NĐ-CP**

DETAILED REGULATIONS ON PROJECT CONSTRUCTION APPLICATION FOR BUILD – TRANSFER CONTRACT

**2025**  
OCTOBER

**MONTHLY**  
**HIGHLIGHT**

**NO.1**

### ĐÁNH GIÁ ĐIỂM MỚI CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 256/2025/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ NGÀY 03/10/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ VIỆC XÂY DỰNG DỰ ÁN ÁP DỤNG LOẠI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG – CHUYỂN GIAO

Trước đây, thời điểm năm 2021, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020 (luật PPP 2020) đã dừng triển khai hợp đồng BT đối với dự án đầu tư mới do còn tồn tại một số bất cập như giá trị công trình BT được xác định không chính xác, đa số dự án có suất đầu tư cao hơn so với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc lựa chọn nhà đầu tư chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức chỉ định thầu không cạnh tranh; công tác giám sát bị xem nhẹ dẫn đến chất lượng công trình không bảo đảm, ... Sau đó, Điều 45 Luật PPP 2020 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và đã bổ sung lại quy định về hợp đồng BT với kỳ vọng huy động được nguồn lực của khu vực tư nhân, giúp giảm áp lực về vốn đầu tư công để đáp ứng nhu cầu đầu tư cho phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng ngày càng tăng mạnh. Ngày 03/10/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 256/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về việc xây dựng dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao (sau đây gọi tắt là “Nghị định 256/2025/NĐ-CP”) gồm 06 Chương với 33 Điều và có hiệu lực thi hành ngay khi ký ban hành. Theo đó, Nghị định mới sẽ có những điểm mới đáng chú ý cũng như sửa chữa lại những tồn tại còn bất cập trước đây khiến cho dự án áp dụng loại hợp đồng Hợp đồng xây dựng – Chuyển giao (Hợp đồng BT) bị dừng triển khai lại một thời gian cho đến hiện nay như sau:

**Thứ nhất, về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.** Nghị định 256/2025/NĐ-CP được ban hành nhằm cụ thể hóa quy định của Luật PPP, tập trung vào thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (dự án BT), bao gồm: Điều 11 về quy trình thực hiện dự án BT; Điều 42 về phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu; Điểm a khoản 2a Điều 45 về dự án BT thanh toán bằng quỹ đất; Điểm b khoản 2a Điều 45 về dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Nghị định này không áp dụng đối với dự án BT không yêu cầu thanh toán quy định tại điểm c khoản 2a Điều 45 của Luật PPP. Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, cơ chế quản lý tài chính dự án, lãi vay sau thời gian xây dựng thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT. Nghị định 256/2025/NĐ-CP áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến việc thực hiện dự án BT thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

**Thứ hai, về xác định quỹ đất, tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư dự án BT.** Một trong những điểm nhấn quan trọng nhất của Nghị định 256/2025/NĐ-CP là thiết lập cơ chế quản lý quỹ đất thanh toán minh bạch và chặt chẽ.

- Tại Điều 6 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định về quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất. Theo đó trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án phải phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh để xác định quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư theo các điều kiện và nguyên tắc được nêu tiếp theo.

- Về điều kiện, quỹ đất dùng để thanh toán phải thuộc diện Nhà nước thu hồi hoặc do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo Điều 217 Luật Đất đai, trừ trường hợp là trụ sở làm việc hoặc cơ sở sự nghiệp công lập; trong một số trường hợp có phần đất xen kẹt thì Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ để giao hoặc cho thuê mà không phải thông qua đấu giá hoặc đấu thầu. Quỹ đất thanh toán đồng thời phải phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Về nguyên tắc, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán được xác định trên nguyên tắc bảo đảm tương đương với tổng mức đầu tư của công trình BT, có thể chênh lệch không quá 10%; nếu thấp hơn 90% thì có thể áp dụng hình thức kết hợp thanh toán bằng đất và ngân sách nhà nước; nếu cần triển khai ngay công trình hạ tầng quan trọng theo chỉ đạo của Đảng, Nhà nước hoặc nghị quyết của HĐND, UBND thì có thể xem xét quỹ đất có giá trị cao hơn 110% so với tổng mức đầu tư. Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán phải được thể hiện trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, phù hợp với bảng giá đất được phê duyệt tại thời điểm lập báo cáo. Trường hợp quỹ đất dự kiến sử dụng để thanh toán là đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, thì UBND cấp tỉnh sẽ giao cho cơ quan chuyên môn hoặc đơn vị trực thuộc lập danh mục quỹ đất dự kiến, trình HĐND cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

Đây là quy định đổi mới quan trọng so với Nghị định 69/2019/NĐ-CP ngày 15/08/2019 của Chính phủ quy định về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng BT. Theo đó, nếu như trước đây 69/2019/NĐ-CP yêu cầu nguyên tắc ngang giá tuyệt đối giữa giá trị quỹ đất và giá trị công trình BT, kèm theo quy trình thẩm định giá phức tạp qua nhiều cấp, thậm chí một số trường hợp phải báo cáo Thủ tướng, thì Nghị định 256/2025/NĐ-CP đã mở ra cơ chế linh hoạt hơn. Cách xác định giá trị đất trong Nghị định mới cũng đơn giản hơn, dựa trực tiếp vào bảng giá đất hằng năm và tham chiếu khu vực tương tự nếu chưa có giá, đồng thời trừ đi chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Về phạm vi, Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định rõ quỹ đất chỉ gồm đất Nhà nước quản lý hoặc thu hồi, loại trừ trụ sở cơ quan, cơ sở sự nghiệp công lập, và giao HĐND cấp tỉnh phê duyệt danh mục quỹ đất thay vì phải báo cáo Trung ương. Như vậy, có thể thấy Nghị định 256/2025/NĐ-CP kế thừa nguyên tắc cơ bản của Nghị định 69/2019/NĐ-CP về việc sử dụng quỹ đất để thanh toán BT, nhưng đồng thời đẩy mạnh phân cấp, tăng tính linh hoạt và rút gọn thủ tục, qua đó tạo thuận lợi cho triển khai dự án, song cũng đặt ra thách thức về tính minh bạch và giám sát trong thực tiễn.

- Tại Điều 7 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định về Quỹ đất, tài sản công dự kiến đấu giá để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Theo đó, trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án phải phối hợp với cơ quan chuyên môn quản lý tài sản công để xác định quỹ đất, tài sản công dự kiến đưa ra đấu giá nhằm tạo nguồn thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT. Việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản công này phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công cũng như pháp luật về đấu giá tài sản, bảo đảm quy trình minh bạch và công khai. Số tiền thu được từ hoạt động đấu giá sẽ được nộp trực tiếp vào ngân sách nhà nước và được dùng để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng BT, đồng thời khoản tiền này không phải tổng hợp vào kế hoạch đầu tư công trung hạn. Quy định này mang một ý nghĩa quan trọng trong việc thiết lập cơ chế thanh toán minh bạch đối với các dự án BT được chi trả bằng ngân sách nhà nước, theo đó yêu cầu các quỹ đất và tài sản công phải được đưa ra đấu giá công khai theo đúng quy định pháp luật về đất đai, quản lý tài sản công và đấu giá tài sản. Cơ chế này đảm bảo

rằng giá trị của tài sản công được xác định theo thị trường cạnh tranh, tránh nguy cơ bị thất thoát. Mặt khác, quy định này còn thiết kế cơ chế tài chính chặt chẽ khi toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá phải nộp vào ngân sách nhà nước trước khi dùng để thanh toán cho nhà đầu tư.

**Thứ ba, về quy trình thực hiện dự án BT.** Tại Điều 4 Nghị định 256/2025/NĐ-CP đã chuẩn hóa toàn bộ quy trình thực hiện dự án BT theo từng nhóm như sau:

- (i) Dự án BT thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội (khoản 1);
- (ii) Dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước hoặc dự án BT kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước, trừ dự án quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều này (khoản 2);
- (iii) Dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, trừ dự án quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều này (khoản 3);
- (iv) Dự án BT thanh toán bằng quỹ đất do nhà đầu tư đề xuất thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại Luật PPP, trừ dự án quy định tại khoản 1 Điều này (khoản 4).

Quy trình thực hiện dự án BT được quy định tại Điều 4 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP được xây dựng tương đối toàn diện, chặt chẽ và phù hợp với các quy định của Luật PPP 2020. Quy trình phân chia rõ theo từng hình thức thanh toán (bằng ngân sách nhà nước, bằng quỹ đất, hoặc kết hợp), cũng như theo thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, giúp các cơ quan, nhà đầu tư dễ dàng xác định trách nhiệm và trình tự thực hiện. Điểm tích cực nổi bật là việc cho phép thực hiện đồng thời một số thủ tục (như thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán với quá trình lựa chọn nhà đầu tư), qua đó rút ngắn thời gian chuẩn bị và triển khai dự án. Tuy nhiên, quy trình này vẫn đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa nhiều cơ quan quản lý nhà nước, dễ phát sinh chậm trễ nếu không có cơ chế giám sát hiệu quả. Ngoài ra, việc quy định chi tiết các bước từ lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đến ký kết hợp đồng góp phần tăng tính minh bạch, song cũng làm gia tăng yêu cầu về năng lực quản lý và kỹ thuật của các bên tham gia. Nhìn chung, quy trình tại Điều 4 thể hiện sự nỗ lực hoàn thiện khung pháp lý nhằm đảm bảo tính khả thi, công khai và minh bạch trong việc thực hiện các dự án BT.

So với các quy định trước đây về dự án BT tại Nghị định 108/2009/NĐ-CP, Nghị định 15/2015/NĐ-CP và Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Điều 4 của Nghị định hiện hành đã có sự kế thừa nhưng đồng thời thể hiện nhiều điểm đổi mới quan trọng. Nếu như các nghị định trước chủ yếu quy định quy trình thực hiện dự án BT theo hướng chung, chưa phân biệt rõ theo nguồn thanh toán và hình thức đề xuất dự án, thì Điều 4 hiện nay đã phân định cụ thể quy trình cho từng loại dự án: BT thuộc thẩm quyền của Quốc hội, BT thanh toán bằng ngân sách, BT thanh toán bằng quỹ đất, và BT do nhà đầu tư đề xuất. Ngoài ra, Nghị định mới còn cho phép thực hiện đồng thời một số thủ tục (như thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán cùng với quá trình lựa chọn nhà đầu tư) để rút ngắn thời gian triển khai, đồng thời liên kết chặt chẽ hơn với pháp luật về đất đai và đầu tư công trong các trường hợp cần quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất. Nhìn chung, Điều 4 không chỉ kế thừa tinh thần quản lý chặt chẽ của các nghị định trước mà còn bổ sung cơ chế linh hoạt, minh bạch hơn.

**Thứ tư, về các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT và đảm bảo cạnh tranh.** Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT gồm:

- (i) Đấu thầu rộng rãi theo quy định tại Điều 37 của Luật PPP;
- (ii) Đàm phán cạnh tranh theo quy định tại Điều 38 của Luật PPP;
- (iii) Chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại Điều 39 của Luật PPP và khoản 3 Điều này (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 thuộc trường hợp chỉ định nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 39 của Luật PPP);

(iv) Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 40 của Luật PPP và khoản 4 Điều này (Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật PPP).

Một điểm nổi bật của Nghị định là bên cạnh việc quy định chi tiết quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức quen thuộc là đấu thầu rộng rãi và đàm phán cạnh tranh, Nghị định quy định cụ thể hơn về điều kiện áp dụng chỉ định thầu và trường hợp đặc biệt. Đối với lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt, các tiêu chuẩn đánh giá được thiết kế rõ ràng: từ năng lực tài chính, khả năng huy động vốn, kinh nghiệm triển khai dự án, đến lịch sử tranh chấp, khiếu kiện. Đặc biệt, hồ sơ mời thầu bắt buộc phải loại bỏ các điều kiện gây hạn chế cạnh tranh, và kết quả lựa chọn nhà đầu tư, cũng như hợp đồng ký kết, đều phải được công khai. Điều này cho thấy định hướng tăng cường minh bạch, giảm thiểu rủi ro “sân sau”, góp phần tạo lập môi trường cạnh tranh bình đẳng cho các nhà đầu tư.

**Thứ năm, về hợp đồng và cơ chế thanh toán.** Nghị định 256/2025/NĐ-CP phân định rõ các hình thức hợp đồng BT gắn với phương thức thanh toán: bằng ngân sách, bằng quỹ đất hoặc kết hợp cả hai trong khi trước đó nội dung hợp đồng BT thường được quy định chung, áp dụng cho cả hai phương thức thanh toán. Điểm mới này giúp làm rõ đặc thù của từng hình thức, tránh tình trạng hợp đồng sơ sài hoặc thiếu điều khoản kiểm soát. Đối với thanh toán bằng ngân sách, việc giải ngân gắn liền với kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm. Đây là điểm mới so với Nghị định 69/2019/NĐ-CP, khi trước kia việc thanh toán chủ yếu gắn với hợp đồng và khả năng cân đối ngân sách, chưa ràng buộc chặt vào kế hoạch vốn. Điều này thể hiện sự siết chặt kỷ luật ngân sách, bảo đảm rằng chi phí BT không vượt quá khả năng bố trí vốn công. Đối với thanh toán bằng quỹ đất, hợp đồng phải quy định cụ thể quỹ đất, phương thức giao đất/cho thuê đất, giá trị quỹ đất và nguyên tắc bù trừ chênh lệch. Đồng thời, Nghị định 256/2025/NĐ-CP tách riêng ba tình huống khi thanh toán bằng quỹ đất: Thanh toán quỹ đất nói chung (Điều 20), Thanh toán quỹ đất do Nhà nước quản lý (Điều 21); Thanh toán quỹ đất thuộc diện thu hồi (Điều 22). Đây là điểm mới quan trọng so với Nghị định 69/2019/NĐ-CP, vốn chỉ quy định chung về quỹ đất thanh toán. Cách phân định chi tiết này phản ánh sự cẩn trọng hơn trong quản lý, bởi mỗi loại quỹ đất có đặc thù khác nhau về pháp lý và thủ tục. Bên cạnh đó, Một trong những quy định nổi bật khác là cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán. Điều 23 Nghị định 256/2025/NĐ-CP kế thừa nguyên tắc cơ bản đã được đặt ra tại Nghị định 69/2019/NĐ-CP, đó là nếu giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán không ngang bằng thì phần chênh lệch sẽ phải được xử lý minh bạch hoặc nhà đầu tư nộp bổ sung vào ngân sách, hoặc Nhà nước thanh toán thêm cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, quy định mới tại Nghị định 256/2025/NĐ-CP đã cụ thể hóa cơ chế này một cách chi tiết hơn, đồng thời bổ sung các kịch bản xử lý đa dạng hơn. Thay vì chỉ quy định chung việc xử lý chênh lệch sau quyết toán, Nghị định 256/2025/NĐ-CP phân tách rõ ba phương thức bù trừ theo từng hình thức thanh toán như sau:

(i) Bù trừ chênh lệch một lần sau khi hoàn thành toàn bộ và thực hiện quyết toán giá trị công trình dự án BT đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP;

(ii) Bù trừ chênh lệch theo từng lần thanh toán đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán

quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP;

(iii) 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 đối với dự án áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 16 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP.

Đáng chú ý, tại khoản 5 của Điều 23 Nghị định 256/2025/NĐ-CP đã bổ sung cơ chế khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai. Theo đó, nếu tại thời điểm thanh toán, công trình BT có giá trị cao hơn quỹ đất và Nhà nước phải thanh toán thêm cho nhà đầu tư, đồng thời nhà đầu tư lại đang có nghĩa vụ tài chính về đất đai (như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) trên cùng địa bàn tỉnh, thì có thể thực hiện khấu trừ giá trị chênh lệch với nghĩa vụ này. Nghị định 256/2025/NĐ-CP cũng nhấn mạnh trách nhiệm của nhà đầu tư trong trường hợp giá trị quyết toán công trình cao hơn giá trị dự toán đã được phê duyệt. Trong trường hợp đó, nhà đầu tư phải tự chịu toàn bộ phần chênh lệch, thay vì được tính toán lại để Nhà nước bù thêm. Đây là cơ chế kiểm soát chi phí, ngăn chặn tình trạng đội vốn hoặc nâng tổng mức đầu tư trong quá trình triển khai.

**Thứ sáu, về chuyển giao công trình dự án BT.** Trên cơ sở kế thừa các quy định được áp dụng ổn định của Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật PPP, Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định việc chuyển giao công trình dự án BT tại Điều 31, Điều 32 theo hướng: Sau khi công trình dự án BT được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) lập hồ sơ đề nghị chuyển giao công trình dự án BT gửi cơ quan có thẩm quyền để cơ quan này xác nhận và nhận chuyển giao, quản lý, vận hành, khai thác công trình. Trừ trường hợp chấm dứt hợp đồng dự án trước thời hạn, công trình dự án BT chỉ được tiếp nhận khi nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

(i) Việc xây dựng công trình dự án BT phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật có liên quan; tuân thủ quy định hợp đồng dự án;

(ii) Công trình dự án BT không trong tình trạng cầm cố, thế chấp hoặc bất kỳ hạn chế nào về quyền sở hữu nào khác;

(iii) Công trình dự án BT đáp ứng đầy đủ công năng sử dụng, công suất cần thiết và chất lượng theo đúng yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ, chất lượng quy định tại hợp đồng dự án tại thời điểm chuyển giao, đủ điều kiện tiếp tục sử dụng theo quy định của pháp luật.

**Thứ bảy, về triển khai thực hiện dự án đối ứng.** Tại Điều 32 của Nghị định 256/2025/NĐ-CP quy định về việc triển khai thực hiện dự án đối ứng, tức những dự án được sử dụng để tạo nguồn lực thanh toán cho dự án BT. Điểm nổi bật của điều khoản này là nhấn mạnh nguyên tắc mọi trình tự, thủ tục của dự án đối ứng đều phải tuân thủ pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch và các pháp luật có liên quan, qua đó đưa dự án đối ứng trở về khuôn khổ pháp lý chung thay vì “ưu tiên” hay “nới lỏng” như trước đây. Đặc biệt, trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án đối ứng đồng thời cũng là cơ quan quyết định dự án BT, nhà đầu tư được phép thực hiện song song các thủ tục về đất đai, đầu tư và quy hoạch ngay trong giai đoạn chuẩn bị dự án BT, giúp rút ngắn tiến độ và tạo sự gắn kết giữa hai loại dự án. Đồng thời, điều luật cũng đặt ra trách nhiệm rõ ràng cho nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án trong việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án đối ứng, cũng như triển khai dự án theo đúng quyết định đã được phê duyệt.

Cuối cùng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giao vai trò giám sát, bảo đảm nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các cam kết. Có thể thấy, Điều 32 vừa tạo cơ chế linh hoạt để đồng bộ hóa thủ tục hành chính giữa dự án BT và dự án đối ứng, vừa bảo đảm tính minh bạch và kỷ luật pháp lý, hạn chế tình trạng lợi dụng cơ chế đối ứng để hợp thức hóa đất đai hoặc tài sản công. **Như vậy**, có thể thấy Nghị định số 256/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về việc xây dựng dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao đã được nghiên cứu, xây dựng theo hướng đổi mới toàn diện cách thức thực hiện và thanh toán cho nhà đầu tư, khắc phục tối đa các bất cập, vướng mắc trong việc thực hiện loại hợp đồng BT trước đây, đồng thời bảo đảm khả thi, đồng bộ với các quy định pháp luật khác. Việc ban hành Nghị định được kỳ vọng tạo điều kiện nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất, hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, đặc biệt là nguồn lực, phương thức thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án.



## HA NOI HEAD OFFICE

Suit 12B05, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh, Tay Ho Ward, Ha Noi City

## HOCHIMINH OFFICE

115 Dang Van Ngu, Phu Nhuan Ward, HCM City

## HAI PHONG OFFICE

161/41 Thien Loi, An Bien Ward, Hai Phong City

## CONTACT

Phone: (+84) 24 62751708

Fax: (+84) 24 62751707

Email: [info@blf.com.vn](mailto:info@blf.com.vn)

Website: <https://blf.com.vn>

