

**BAN CHỈ ĐẠO VỀ GIẢI QUYẾT
CÁC VẤN ĐỀ KHÓ KHĂN, VƯỚNG
MẮC CÁC DỰ ÁN TỒN ĐỘNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 117 /CV-BCĐ751

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2025

V/v đề nghị Bộ, ngành, địa phương nghiên cứu rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc của các dự án tồn đọng trên Hệ thống cơ sở dữ liệu 751

Kính gửi:

- Các bộ, cơ quan ngang bộ thuộc Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã rất quyết liệt chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện các giải pháp xử lý dứt điểm các dự án tồn đọng kéo dài, hồi sinh và đưa vào vận hành, hoạt động nhiều dự án quy mô lớn góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều công trình, dự án chưa được các cấp, các ngành, các cơ quan đơn vị kịp thời tháo gỡ khó khăn, đề tồn đọng, dừng thi công kéo dài gây thất thoát lãng phí nguồn lực của nhà nước và xã hội.

Để tập trung hơn nữa trong việc giải quyết có hiệu quả, khả thi và dứt điểm các tồn tại, sớm hoàn thành, đưa vào sử dụng đối với các dự án, công trình tồn đọng, dừng thi công kéo dài trên cả nước. Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình Trưởng ban Chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng (Ban chỉ đạo 751) yêu cầu:

1. Các bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương:

a) Tiếp tục rà soát, cập nhật thông tin các dự án có khó khăn, vướng mắc trên Hệ thống cơ sở dữ liệu của Ban chỉ đạo 751 (Hệ thống 751). Chịu trách nhiệm toàn diện trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp bỏ sót, còn dự án tồn đọng, khó khăn vướng mắc không đưa vào danh mục báo cáo theo yêu cầu của Ban chỉ đạo 751.

b) Nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật hiện hành và chính sách đặc thù nêu tại Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội (gọi tắt là NQ170). Trên cơ sở đó, khẩn trương rà soát, xác định tất cả các dự án có tình huống pháp lý tương tự NQ170, đề xuất cấp có thẩm quyền cho phép áp dụng tương tự để giải quyết theo từng nhóm chính sách cụ thể của NQ170, tổng hợp gửi về Ban chỉ đạo trên hệ thống 751 thời hạn đến hết ngày 10 tháng 8 năm 2025, trong đó lưu ý:

- Rà soát chỉ đề xuất các dự án có khó khăn, vướng mắc sau khi có các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án.

- Đối chiếu các vấn đề của dự án để xác định chính xác tình huống pháp lý tương tự trường hợp quy định tại NQ170, nêu rõ điều khoản đề xuất áp dụng cơ

chế đặc thù để tháo gỡ đối với từng dự án cụ thể.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước Thủ tướng Chính phủ nếu phát sinh các dự án khó khăn, vướng mắc tương tự như các dự án tại NQ170 sau thời hạn quy định nêu trên.

c) Đối với các dự án không áp dụng cơ chế đặc thù tại Nghị quyết số 170/2024/QH15 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: các cơ quan, tổ chức chịu trách nhiệm rà soát, xác định rõ các trường hợp có thể áp dụng dự thảo Đề cương giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Ban chỉ đạo 751 để xử lý các dự án tồn đọng (tài phụ lục dự thảo đề cương giải pháp gửi kèm theo). Trường hợp cần bổ sung giải pháp khác, đề nghị nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý cụ thể cho từng dự án, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn, trong đó giải pháp nêu rõ vướng mắc pháp luật, thẩm quyền xử lý cụ thể. Kết quả rà soát báo cáo về Ban chỉ đạo 751 trước ngày 15 tháng 8 năm 2025 để tổng hợp, trình cấp thẩm quyền cho ý kiến về chủ trương ban hành các Nghị quyết đối với cơ chế xử lý vướng mắc khó khăn cho dự án.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Thành lập Tổ công tác về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng kéo dài tại địa phương do lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trực tiếp chỉ đạo chỉ đạo, nghiên cứu các quan điểm, nguyên tắc, tình huống pháp lý để xem xét, đề xuất dự án áp dụng cơ chế tháo gỡ khó khăn vướng mắc theo quy định tại NQ170, Kết luận số 77-KL/TW của Bộ Chính trị.

b) Xây dựng cơ chế phối hợp kịp thời với Ban chỉ đạo 751 để đề xuất giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc vượt thẩm quyền; đảm bảo tiến độ, thông tin số liệu chính xác, báo cáo kết quả tháo gỡ kịp thời với Thủ tướng Chính phủ và Ban chỉ đạo 751/.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Kiểm toán nhà nước;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VPCP: BTCN, các PCN, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc;
- Lưu: VT, BCD (2b). 45



TRƯỞNG BAN



PHÓ THỦ TƯỚNG

Nguyễn Hòa Bình



Phụ lục

DỰ THẢO ĐỀ CƯƠNG CẢI PHÁP THÁO GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CHO MỘT SỐ DỰ ÁN TỒN DƯNG

(Kèm theo văn bản số 11/ CV-BCĐ751 ngày 05 tháng 8 năm 2025)

I. Nhóm giải pháp các dự án vướng mắc, khó khăn về quy hoạch¹

(Chính phủ ban hành Nghị quyết tháo gỡ)

1. Giải pháp số 01 đối với các dự án chưa có đầy đủ quy hoạch: Cho phép bổ sung quy hoạch để tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt, không có nội dung vi phạm các quy định liên quan đến quốc phòng an ninh, quy hoạch các công trình, dự án quan trọng quốc gia.

2. Giải pháp số 2 đối với các dự án vi phạm do chồng lấn giữa các quy hoạch: Đối với các dự án vi phạm các quy hoạch về khoáng sản, thủy lợi, quốc phòng,... thì thực hiện đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội giữa việc thực hiện quy hoạch và thực hiện dự án để điều chỉnh quy hoạch bị chồng lấn cho phù hợp hoặc tích hợp và thực hiện đồng thời cả dự án và quy hoạch liên quan (lường dựng quy hoạch).

II. Nhóm giải pháp xử lý các dự án BT

(Chính phủ ban hành Nghị quyết tháo gỡ)

1. Giải pháp 1: Đối với dự án BT có hợp đồng ký kết theo đúng quy định

Đối với dự án BT được xác định có hợp đồng ký kết theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tiếp tục thực hiện, thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

2. Giải pháp 2: Đối với dự án BT có thiếu sót trong quá trình chuẩn bị đầu tư

Đối với dự án BT được xác định có thiếu sót trong quá trình lập quy hoạch, thực hiện thủ tục sắp xếp, xử lý tài sản công, chuẩn bị dự án, lựa chọn nhà đầu tư nhưng nội dung hợp đồng vẫn bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương rà soát, xử lý vi phạm hành chính của các bên liên quan (nếu có) theo quy định của pháp luật trước khi tiếp tục thực hiện, thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm đề nghị Kiểm toán Nhà nước thực hiện việc kiểm toán dự án làm cơ sở tổ chức quyết toán giá trị công trình BT (nếu chưa thực hiện), thanh toán, giao đất cho nhà đầu

¹ Giải pháp tương tự theo Nghị quyết số 233/NQ-CP ngày 10/12/2024 của Chính phủ (theo Báo cáo số 321/BC-BCT ngày 12/12/2024 của Bộ Công thương về triển khai Nghị quyết của Chính phủ về chủ trương, phương hướng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án năng lượng tái tạo).

tư, bảo đảm hài hoà lợi ích của nhà nước và nhà đầu tư, hiệu quả sử dụng vốn nhà nước, sớm đưa dự án vào vận hành, khai thác, không để lãng phí, thất thoát.

3. Giải pháp 3: Đối với hợp đồng BT có nội dung chưa phù hợp nhưng có thể sửa đổi, bổ sung

Đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, tài sản công được xác định hợp đồng có nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng có thể sửa đổi, bổ sung ký kết phụ lục hợp đồng mà không làm thay đổi quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm rà soát, thỏa thuận và thống nhất với nhà đầu tư để sửa đổi các nội dung chưa phù hợp trong hợp đồng

- Sau khi ký kết phụ lục sửa đổi hợp đồng, nhà đầu tư tiếp tục tổ chức đầu tư xây dựng công trình BT (nếu chưa hoàn thành) hoặc thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình (nếu đã hoàn thành). Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thanh toán, quyết toán cho nhà đầu tư theo quy định tại hợp đồng, phụ lục sửa đổi hợp đồng đã ký kết theo các nguyên tắc sau:

+ Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán nhỏ hơn giá trị hợp đồng đã ký kết, phần còn lại sẽ được thanh toán bằng tiền từ nguồn vốn đầu tư công của địa phương.

+ Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị hợp đồng đã ký kết và tách được phần quỹ đất có giá trị tương đương phần giá trị quyết toán hoàn thành của công trình BT thành dự án độc lập thì thanh toán, giao cho nhà đầu tư phần quỹ đất đó; không thanh toán phần quỹ đất còn lại.

+ Trường hợp quỹ đất thanh toán không thể tách thành dự án độc lập, thanh toán, giao cho nhà đầu tư toàn bộ quỹ đất; nhà đầu tư nộp bổ sung phần chênh lệch giữa giá trị quỹ đất và giá trị công trình BT vào ngân sách nhà nước theo giá đất cụ thể xác định tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

+ Trường hợp trong quỹ đất thanh toán có phần đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 và không thể tách phần đất này để thực hiện dự án độc lập thì Nhà nước thu hồi phần đất này để thanh toán cho nhà đầu tư.

+ Trường hợp nhà đầu tư không có khả năng nộp bổ sung phần chênh lệch thì không tiếp tục thanh toán bằng quỹ đất, xem xét bố trí vốn ngân sách nhà nước để thanh toán chấm dứt hợp đồng BT cho nhà đầu tư.

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm toàn diện trong việc xác định cụ thể giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thu đất của các khu đất dự kiến thanh toán, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai.

- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm đề nghị Kiểm toán Nhà nước thực hiện việc kiểm toán dự án làm cơ sở tổ chức quyết toán giá trị công trình BT, thanh toán, giao đất cho nhà đầu tư, bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà nước và nhà đầu tư, hiệu quả sử dụng vốn nhà nước, sớm đưa dự án vào vận hành, khai thác, không để lãng phí, thất thoát.

- Trường hợp nhà đầu tư không được thanh toán toàn bộ quỹ đất theo hợp đồng đã ký kết, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xem xét, bố trí ngân sách để hoàn trả cho nhà đầu tư toàn bộ hoặc một phần giá trị nộp ngân sách nhà nước mà nhà đầu tư đã nộp tại thời điểm đấu thầu.

4. Giải pháp 4: Đối với dự án BT có nội dung hợp đồng BT chưa phù hợp nhưng không thể sửa đổi, bổ sung

Đối với dự án BT được xác định hợp đồng có nội dung chưa đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng và không thể sửa đổi, bổ sung ký kết phụ lục hợp đồng thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thỏa thuận với nhà đầu tư thực hiện như sau:

- Xem xét bố trí vốn ngân sách nhà nước để thanh toán chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho nhà đầu tư nếu không có lỗi của nhà đầu tư. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm đề nghị Kiểm toán Nhà nước thực hiện việc kiểm toán dự án làm cơ sở tổ chức quyết toán giá trị công trình BT, thanh toán chấm dứt hợp đồng trước thời hạn cho nhà đầu tư.

- Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và không thanh toán nếu có lỗi của nhà đầu tư.

- Xem xét, tự quyết định việc tiếp tục đầu tư xây dựng công trình BT theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Giải pháp 5: Đối với dự án BT đã ký kết hợp đồng BT nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình BT

Đối với dự án BT đã ký kết hợp đồng nhưng nhà đầu tư chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình BT, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thỏa thuận với nhà đầu tư về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng, bảo đảm hài hòa lợi ích Nhà nước và nhà đầu tư.

6. Giải pháp 6: Đối với dự án BT có phát sinh tăng tổng mức đầu tư

Trong quá trình xử lý vướng mắc đối với các dự án BT, trường hợp tăng tổng mức đầu tư công trình BT do phát sinh lãi vay chậm thanh toán, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương xem xét, quyết định việc điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

7. Giải pháp 7: Xử lý trường hợp nhà đầu tư ứng chi phí để giải phóng mặt bằng quỹ đất đối ứng

Đối với dự án BT mà nhà đầu tư đã ứng chi phí để giải phóng mặt bằng quỹ đất đối ứng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện như sau:

- Đối với dự án tiếp tục thanh toán, giao đất cho nhà đầu tư. khấu trừ chi phí này vào giá trị quỹ đất thanh toán.

- Đối với dự án phải chấm dứt hợp đồng, bố trí ngân sách nhà nước để thanh toán chi phí này cho nhà đầu tư.

8. Giải pháp 8: Cho phép áp dụng quy định mới về loại hợp đồng BT tại Luật PPP để xử lý vướng mắc cho dự án BT chuyển tiếp. Các dự án BT sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì được xem xét, áp dụng quy định về loại hợp đồng BT tại Luật PPP (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn chi tiết nếu phù hợp.

III. Trường hợp dự án phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai đầu tư xây dựng khi chưa đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng

(Chính phủ ban hành Nghị quyết để xử lý, tháo gỡ).

1. Đối với dự án, hạng mục công trình phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị quyết Chính phủ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư đã triển khai đầu tư xây dựng khi dự án chưa đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng, đến nay nhà đầu tư chủ động thực hiện các biện pháp khắc phục vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét tạm ngừng phá dỡ công trình vi phạm; cho phép tồn tại đối với các hạng mục công trình vi phạm xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt khi nhà đầu tư nộp tiền khắc phục vào ngân sách nhà nước, bao gồm: chi phí đã đầu tư xây dựng (theo dự toán chi phí đầu tư xây dựng được phê duyệt tại báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án); chi phí phá dỡ công trình hiện trạng; các khoản tiền nhà đầu tư thu được từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng công trình thuộc dự án nhưng chưa được cơ quan nhà nước cấp phép xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm xác định đầy đủ nghĩa vụ tài chính nhà đầu tư phải thực hiện bổ sung đối với dự án.

IV. Trường hợp dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận hoặc cho phép đầu tư, chấp thuận địa điểm đầu tư, nhà đầu tư hoặc chủ đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

(Chính phủ báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết tháo gỡ)

1. Đối với dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận hoặc cho phép đầu tư, chấp thuận địa điểm đầu tư, nhà đầu tư hoặc chủ đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đến nay chưa được giao đất, cho thuê đất để thực hiện đầu tư xây dựng, nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án mà không phải lựa chọn lại nhà đầu tư khi đảm bảo các điều kiện:

(i) dự án phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch có liên quan tính đến thời điểm Nghị quyết của Quốc hội có hiệu lực thi hành; (ii) đã được cơ quan nhà nước chấp thuận địa điểm đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư, nhà đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện; (iii) nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí để cơ quan nhà nước thực hiện công tác giải phóng mặt bằng hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho nhà đầu tư thỏa thuận với người dân, cá nhân, tổ chức về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong ranh giới quy hoạch dự án trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành; (iv) nhà đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật sau khi xác định lại giá đất; (v) đảm bảo năng lực tiếp tục thực hiện dự án.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm xác định rõ các trường hợp không thể thu hồi dự án do nhà đầu tư đã thực hiện cơ bản nghĩa vụ tài chính, thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; xác định đầy đủ giá đất, nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư phải thực hiện tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; đảm bảo biện pháp thu hồi toàn bộ lợi ích do nhà đầu tư thu được từ việc bán, chuyển nhượng khi dự án chưa đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan./.