

Số: /2026/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 10 năm 2026

DỰ THẢO
(điểm a khoản 5 Điều 34)
ngày 05/10/2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định tiêu chí, điều kiện, trình tự, thủ tục, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu, loại hợp đồng và cơ chế thanh toán đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(thực hiện quy định tại điểm a khoản 5 Điều 34 Luật Phát triển đô thị)

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 và Luật số 47/2024/QH15;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Nghị quyết quy định tiêu chí, điều kiện, trình tự, thủ tục, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu, loại hợp đồng và cơ chế thanh toán đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư trên địa bàn Thành phố; Báo cáo thẩm tra số/BC-HĐND ngày tháng 10 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định bổ sung về loại hợp đồng dự án và cơ chế thanh toán đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 34 Luật Phát triển đô thị.

2. Nghị quyết này quy định bổ sung các loại hợp đồng sau đây:

a) Loại hợp đồng Kinh doanh - Quản lý (Hợp đồng O&M) có yêu cầu sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và cơ chế thanh toán đối với dự án áp dụng loại Hợp đồng O&M;

b) Loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (thực hiện theo hình thức không yêu cầu thanh toán) kết hợp quản lý, vận hành công trình dự án BT sau khi Nhà nước tiếp nhận bàn giao công trình, dự án.

c) Loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (thanh toán bằng quỹ đất, thanh toán bằng ngân sách nhà nước); bổ sung quy định việc quản lý, vận hành công trình dự án BT sau khi Nhà nước tiếp nhận bàn giao công trình, dự án;

d) Quy định về chấm dứt hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (hợp đồng BOT) trước thời hạn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 52 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư trong lĩnh vực giao thông.

3. Quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác các tài sản, công trình hiện hữu theo loại hợp đồng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này; quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều này sau khi Nhà nước tiếp nhận, bàn giao đối với các công trình, dự án có yêu cầu quản lý, vận hành hoặc cơ quan có thẩm quyền nhận thấy cần thiết thực hiện quản lý, vận hành, khai thác công trình, dự án sau khi tiếp nhận.

4. Dự án BOT trong lĩnh vực giao thông trên địa bàn Thành phố đã ký kết hợp đồng, bao gồm cả hợp đồng do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trước sáp nhập) hoặc cơ quan được ủy quyền ký kết mà Thành phố kế thừa quyền, nghĩa vụ theo quy định, đã hoàn thành xây dựng, đang trong thời gian kinh doanh, thu phí hoàn vốn và còn thời hạn thu phí theo hợp đồng, khi Nhà nước có nhu cầu tiếp nhận lại công trình để đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

5. Các nội dung liên quan đầu tư theo phương thức đối tác công tư không được quy định tại Nghị quyết này, thực hiện theo quy định Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15 (gọi chung là Luật PPP), theo quy định pháp

luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, các tổ chức chính trị - xã hội.
2. Cơ quan có thẩm quyền, cơ quan ký kết hợp đồng, đơn vị chuẩn bị dự án và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong thực hiện dự án PPP trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP, nhà thầu và tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Bảo đảm áp dụng đúng đối tượng, đúng mục đích, phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật có liên quan; công khai, minh bạch, khả thi, hiệu quả; không để xảy ra tham nhũng, thất thoát, lãng phí, tiêu cực.
2. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư, người sử dụng và cộng đồng; huy động tối đa nguồn lực xã hội, giảm áp lực bố trí vốn ngân sách nhà nước; gắn với mục tiêu cải cách thủ tục hành chính.
3. Bảo đảm quyền sở hữu của Nhà nước đối với công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng, tài sản công; xác định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.
4. Nhà đầu tư dự án BT được tham gia lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình theo quy định tại Nghị quyết này trên cơ sở cạnh tranh, bình đẳng với các tổ chức, cá nhân khác.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Công trình hiện hữu là tài sản công, công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng đã được đầu tư xây dựng, thuộc sở hữu của Nhà nước hoặc do Nhà nước quản lý, đang khai thác hoặc có khả năng khai thác nhưng cần được sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để duy trì hoặc nâng cao hiệu quả khai thác.
2. Hợp đồng O&M đối với công trình hiện hữu có sửa chữa, cải tạo, nâng cấp là hợp đồng Kinh doanh - Quản lý được ký kết giữa cơ quan ký kết hợp đồng với nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP để kinh doanh, quản lý và khai thác một phần hoặc toàn bộ công trình hiện hữu trong thời hạn hợp đồng; theo đó, nhà đầu tư tự bỏ toàn bộ kinh phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và kinh phí vận hành, khai thác công trình; không sử dụng vốn nhà nước trong dự án và tự đề xuất khoản kinh phí nộp ngân sách nhà nước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận; hết thời hạn hợp đồng, nhà đầu tư chấm dứt việc kinh doanh, quản lý, khai thác và chuyển giao công trình cho Nhà nước.

3. Kinh phí nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước là khoản tiền mà nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận, để được vận hành, kinh doanh, khai thác công trình hiện hữu trong thời hạn hợp đồng O&M; kinh phí được xác định thông qua kết quả lựa chọn nhà đầu tư và/hoặc kết quả đàm phán hợp đồng theo quy định tại Nghị quyết này.

4. Đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình là cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân được giao, được lựa chọn hoặc được cho thuê quyền khai thác để quản lý vận hành, bảo trì, khai thác công trình dự án BT sau khi chuyển giao cho Nhà nước theo quy định tại Nghị quyết này và công trình dự án BT đã hoàn thành nhưng chưa chuyển giao chính thức, đang trong quá trình thực hiện thủ tục để chuyển giao cho Nhà nước.

Điều 5. Loại hợp đồng dự án PPP

1. Các loại hợp đồng dự án PPP thực hiện theo quy định tại Điều 45 của Luật PPP. Ngoài ra, Thành phố Hồ Chí Minh quy định áp dụng bổ sung đối với một loại hợp đồng sau đây:

a) Hợp đồng O&M đối với công trình hiện hữu có yêu cầu sửa chữa, cải tạo, nâng cấp;

b) Hợp đồng BT thực hiện theo hình thức không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành công trình, dự án BT không yêu cầu thanh toán;

c) Hợp đồng BT thực hiện theo hình thức thanh toán bằng quỹ đất, hoặc bằng ngân sách nhà nước hoặc kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước;

2. Việc lựa chọn các loại hợp đồng bổ sung theo khoản 1 Điều này đảm bảo phù hợp với bản chất, tính chất, yêu cầu vận hành, khai thác tài sản, công trình; phương án tài chính; khả năng cân đối nguồn lực của Thành phố được xác định tại quyết định phê duyệt dự án hoặc phê duyệt, chấp thuận Đề án khai thác công trình, dự án của cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án tương ứng với công trình, dự án được quy định bổ sung tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Vốn nhà nước để thanh toán đối với các trường hợp quy định tại Nghị quyết này

1. Đối với các dự án PPP do các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước đảm bảo chi thường xuyên hoặc đảm bảo một phần chi thường xuyên là cơ quan ký kết hợp đồng dự án PPP, nguồn vốn thanh toán gồm một hoặc các nguồn vốn sau:

- Vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước được bố trí trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm;

- Vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước được bố trí trong dự toán hàng năm và các khoản thu (nếu có) của dự án PPP;

- Các nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có).

2. Đối với các dự án PPP do đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư hoặc tự đảm bảo chi thường xuyên là cơ quan ký kết hợp đồng dự án PPP, nguồn vốn thanh toán gồm một hoặc các nguồn vốn sau:

- Quỹ Phát triển hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp, vốn đầu tư công được bố trí trong kế hoạch đầu tư công trung hạn, hàng năm;

- Nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp theo quy định của pháp luật (nếu có);

- Nguồn vốn hợp pháp khác (nếu có).

3. Nguồn vốn, điều kiện, giá trị, thời điểm, thời hạn và các nội dung khác liên quan thanh toán được quy định trong hợp đồng dự án PPP.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG KINH DOANH - QUẢN LÝ (O&M)

Điều 7. Tiêu chí, điều kiện áp dụng hợp đồng O&M đối với công trình hiện hữu có sửa chữa, cải tạo, nâng cấp

1. Dự án được áp dụng loại hợp đồng O&M theo quy định tại Nghị quyết này khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, điều kiện sau đây:

a) Là công trình hiện hữu thuộc sở hữu của Nhà nước hoặc do Nhà nước quản lý, thuộc ngành, lĩnh vực đầu tư theo phương thức PPP quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật PPP.

b) Cần được sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để duy trì hoặc nâng cao hiệu quả, chất lượng khai thác; việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp không làm thay đổi công năng, mục đích sử dụng chính của công trình và phù hợp với quy hoạch có liên quan. Trường hợp đầu tư thêm để nâng cao giá trị sử dụng của tài sản, phần giá trị tài sản đầu tư thêm thuộc về cơ quan có tài sản công sau khi hết thời hạn khai thác.

c) Nhà đầu tư tự bỏ kinh phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và kinh phí vận hành, khai thác.

d) Có tính khả thi về mặt tài chính thông qua hoạt động kinh doanh, khai thác công trình trong thời hạn hợp đồng và bảo đảm nhà đầu tư nộp được khoản kinh phí cho ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết này.

3. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án áp dụng loại Hợp đồng O&M theo Nghị quyết này thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan; đồng thời, bổ sung thêm nội dung phương án tài chính, kinh phí, giá trị dự kiến nộp ngân sách nhà nước.

4. Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan; đồng thời, thẩm định bổ sung phương án tài chính, dự kiến giá

trị nộp ngân sách nhà nước khi khai thác, vận hành. Đối với dự án sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình có cấu phần xây dựng thì việc lập, thẩm định, phê duyệt được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 8. Cơ chế thanh toán đối với hợp đồng O&M có sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình hiện hữu

1. Nội dung quy định về sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, phương án vận hành, khai thác, thời hạn hợp đồng và khoản kinh phí nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước được quy định tại hợp đồng dự án. Nhà nước không thanh toán cho nhà đầu tư chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và chi phí vận hành, khai thác công trình. Nhà đầu tư thu hồi vốn, lợi nhuận dự kiến thông qua hoạt động kinh doanh, khai thác công trình theo thời hạn hợp đồng.

2. Nhà đầu tư có nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước theo tỉ lệ, giá trị được quy định tại hợp đồng dự án. Phương thức nộp được thỏa thuận tại hợp đồng dự án, theo một trong các phương thức: nộp một lần, nộp theo tiến độ hoặc nộp định kỳ hằng năm trong thời hạn hợp đồng, bảo đảm phù hợp với phương án tài chính của dự án.

3. Khoản kinh phí, giá trị nhà đầu tư nộp là khoản thu ngân sách nhà nước, được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG - CHUYỂN GIAO (BT) KHÔNG YÊU CẦU THANH TOÁN

Điều 9. Quy định về dự án áp dụng hợp đồng BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi hoàn thành

1. Dự án áp dụng loại hợp đồng BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi hoàn thành phải đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật PPP; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố và không trùng lặp với dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án.

2. Trình tự thủ tục giao nhà đầu tư lập đề xuất dự án BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi hoàn thành thực hiện theo quy định của Luật PPP và các Nghị định, quy định hướng dẫn Luật PPP. Tuy nhiên, hồ sơ đề xuất giao nhiệm vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, nhà đầu tư nộp kèm theo phương án tài chính khai thác sơ bộ để cơ quan có thẩm quyền xem xét.

3. Sau khi được giao nhiệm vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; nhà đầu tư tự bỏ chi phí lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án. Hồ sơ, mẫu biểu, trình tự, thủ tục lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi hoàn thành thực hiện theo quy định Luật PPP và các Nghị định, quy định hướng dẫn Luật PPP đối với dự án BT không yêu cầu thanh toán. Tuy nhiên,

Báo cáo nghiên cứu khả thi bổ sung thêm phương án khai thác quản lý, vận hành công trình dự án sau khi hoàn thành.

4. Quyết định phê duyệt dự án BT không yêu cầu thanh toán đồng thời phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi hoàn thành. Thời gian quản lý, vận hành, khai thác không quá **36 tháng** kể từ khi hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng. Trường hợp Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án không được phê duyệt, nhà đầu tư tự chịu mọi rủi ro chi phí phát sinh liên quan đề xuất, nghiên cứu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; Nhà nước không có nghĩa vụ thanh toán, hoàn trả bất cứ chi phí phát sinh liên quan.

5. Quyền sở hữu công trình được chuyển giao cho Nhà nước ngay sau khi hoàn thành xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng và các tài sản, hạng mục phát sinh, xây dựng bổ sung trong thời gian khai thác, quản lý, vận hành (sau khi chuyển giao công trình). Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo hành công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Sau khi hết thời hạn quản lý, vận hành, khai thác theo thỏa thuận tại hợp đồng dự án BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành, khai thác, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu quy trình quản lý vận hành, quy trình bảo trì và các tài liệu có liên quan tại thời điểm chuyển giao công trình.

7. Việc lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình, dự án PPP (áp dụng loại hợp đồng BT không yêu cầu thanh toán) đã hoàn thành xây dựng nhưng chưa bàn giao chính thức cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết này (nếu có).

Điều 10. Lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình

1. Đối với công trình, dự án BT không yêu cầu thanh toán có yêu cầu quản lý vận hành sau khi hoàn thành đã lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị quyết này, Cơ quan chuyên môn PPP hoặc cơ quan khác được Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ và nhà đầu tư tiến hành đàm phán ký kết hợp đồng dự án BT không yêu cầu thanh toán kết hợp quản lý, vận hành sau khi hoàn thành. Thời gian quản lý vận hành lần đầu không quá 36 tháng. Sau khi hết thời hạn hợp đồng quản lý vận hành, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Cơ quan chuyên môn PPP hoặc cơ quan khác lập Đề án khai thác, quản lý vận hành công trình để tổ chức lựa chọn đơn vị vận hành theo khoản 3 Điều này.

2. Đối với công trình, dự án BT không yêu cầu thanh toán đã tiếp nhận bàn giao từ nhà đầu tư, nhưng có yêu cầu quản lý vận hành hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy cần thiết tổ chức quản lý, vận hành để phát huy hiệu quả công trình, dự án; Ủy ban nhân dân Thành phố giao Cơ quan chuyên môn PPP hoặc cơ quan khác lập Đề án khai thác, quản lý vận hành công trình dự án để tổ chức lựa chọn đơn vị vận hành theo khoản 3 Điều này.

3. Các dự án có các công trình thương mại, dịch vụ có thể khai thác kinh doanh

với doanh thu dự kiến có thể bù đắp được chi phí quản lý, vận hành; Cơ quan chuyên môn PPP hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ lập Đề án khai thác, quản lý, vận hành kèm theo xây dựng phương án đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác kinh doanh trọn gói hoặc đấu giá cho thuê tài sản theo quy định trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Đề án, cụ thể như sau:

a) Việc lựa chọn tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền khai thác công trình BT được thực hiện theo các hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; việc áp dụng hình thức đấu thầu hay đấu giá cho thuê tài sản đề xuất tại Đề án;

b) Số tiền thu được từ việc cho thuê, khai thác công trình được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp dự án không có các công trình thương mại, dịch vụ hoặc có các công trình dịch vụ nhưng doanh thu dự kiến không đủ bù đắp chi phí quản lý, vận hành, Đề án xây dựng phương án giao cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng phù hợp trực tiếp quản lý, vận hành công trình hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành công trình theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Kinh phí quản lý, vận hành công trình được bố trí từ nguồn vốn quy định tại Điều 6 Nghị quyết này và nguồn thu từ khai thác công trình (nếu có).

5. Hợp đồng quản lý, vận hành, khai thác công trình phải quy định rõ tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ, chỉ số đánh giá kết quả thực hiện, trách nhiệm bảo trì, cơ chế giám sát, xử lý vi phạm và điều kiện chấm dứt hợp đồng; thời hạn hợp đồng phù hợp với phương án khai thác được phê duyệt tại Đề án.

Điều 11. Tiếp nhận, giao quản lý tài sản sau khi chuyển giao

1. Công trình dự án BT không yêu cầu thanh toán sau khi chuyển giao cho Nhà nước là tài sản công, được ghi tăng tài sản và giao cho cơ quan, đơn vị quản lý theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định về quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Trường hợp tại thời điểm chuyển giao chưa hoàn thành việc lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình theo quy định tại Điều 10 Nghị quyết này, cơ quan, đơn vị được giao quản lý tài sản trực tiếp tổ chức quản lý, vận hành hoặc thỏa thuận với nhà đầu tư tạm thời quản lý, vận hành công trình trong thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày chuyển giao.

Chương IV

QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG – CHUYỂN GIAO

Điều 12. Nguyên tắc xác định giá trị quỹ đất thanh toán

1. Đối với dự án BT được chuyển tiếp theo quy định tại Điều 101 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư thanh toán bằng quỹ đất mà đến thời điểm Nghị

quyết này có hiệu lực thi hành chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, giá trị quỹ đất thanh toán được áp dụng chuyển tiếp theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, cụ thể như sau:

a) Giá trị quỹ đất thanh toán được xác định căn cứ quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và không thay đổi kể từ thời điểm này;

b) 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;

c) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất, giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo giá đất cụ thể căn cứ quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần diện tích đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì giá trị quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư không bao gồm giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần diện tích đất xây dựng cơ sở xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa, thể dục, thể thao, cây xanh chuyên dụng và các công trình khác được khuyến khích xã hội hóa thì nhà đầu tư được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hằng năm và không tính tiền thuê đất của phần diện tích đất này vào giá trị quỹ đất thanh toán. Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đất này vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 13. Quản lý, vận hành, khai thác công trình dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, ngân sách nhà nước sau khi chuyển giao

1. Việc lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành, khai thác công trình dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, ngân sách nhà nước sau khi chuyển giao cho Nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 Nghị quyết này. Đề án quản lý, vận hành, khai thác công trình được lập đồng thời với báo cáo nghiên cứu khả thi và được phê duyệt trước thời điểm hoàn thành công trình.

2. Chi phí quản lý, vận hành, bảo trì công trình dự kiến trong vòng đời công trình được xác định tại báo cáo nghiên cứu khả thi làm cơ sở bố trí kinh phí sau khi chuyển giao.

3. Đối với công trình đường sắt đô thị, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giao doanh nghiệp đường sắt địa phương do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ quản lý, vận hành, khai thác theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Phát triển đô thị.

Chương V

QUY ĐỊNH BỔ SUNG ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG - KINH DOANH - CHUYỂN GIAO (BOT)

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng BOT trước thời hạn do hoàn cảnh thay đổi cơ bản

1. Việc chấm dứt hợp đồng BOT trước thời hạn do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 52 của Luật PPP được xác định khi đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong đó, sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi ký kết hợp đồng bao gồm một hoặc một số trường hợp sau đây:

a) Quy hoạch, định hướng phát triển không gian, mạng lưới hạ tầng giao thông của Thành phố sau sắp xếp đơn vị hành chính thay đổi làm cho quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật của công trình BOT không còn phù hợp, cần đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng;

b) Lưu lượng, nhu cầu vận tải tăng vượt năng lực thông hành thiết kế của công trình, gây ùn tắc, mất an toàn giao thông, ảnh hưởng đến kết nối vùng và phát triển kinh tế - xã hội;

c) Vị trí trạm thu phí hoặc việc tiếp tục thu phí không còn phù hợp với điều kiện phát triển đô thị, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng và trật tự, an toàn xã hội;

d) Trường hợp khác do Ủy ban nhân dân Thành phố xác định trên cơ sở đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 420 của Bộ luật Dân sự 2015.

Việc xác định hoàn cảnh thay đổi cơ bản phải kèm theo đánh giá các biện pháp các bên đã áp dụng (đàm phán sửa đổi, bổ sung hợp đồng, điều chỉnh phương án tài chính) nhưng không thể khắc phục, bảo đảm mục tiêu đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng công trình.

2. Nguyên tắc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn:

a) Trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện giữa cơ quan ký kết hợp đồng và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP; có ý kiến chấp thuận của bên cho vay (nếu có) đối với việc xử lý khoản vay của dự án;

b) Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư; không làm thất thoát ngân sách nhà nước, tài sản công; giá trị thanh toán không vượt quá giá trị xác định theo quy định tại Điều 15 Nghị quyết này;

c) Đối với hợp đồng ký kết trước ngày Luật PPP có hiệu lực thi hành, việc áp dụng thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại Điều 101 của Luật PPP; trường hợp pháp luật tại thời điểm ký kết và hợp đồng không quy định, các bên được thỏa thuận

áp dụng quy định tại Nghị quyết này;

d) Kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận, nhà đầu tư chấm dứt thu phí và chuyển giao công trình cho Nhà nước theo hiện trạng, điều kiện thỏa thuận tại văn bản chấm dứt hợp đồng.

3. Trình tự, thủ tục chấm dứt hợp đồng BOT trước thời hạn thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 15. Giá trị thanh toán và nguồn vốn thanh toán khi chấm dứt hợp đồng BOT trước thời hạn

1. Chi phí bồi thường, thanh toán khi chấm dứt hợp đồng trước hạn cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP phải được Kiểm toán nhà nước kiểm toán làm cơ sở chi trả theo quy định của Luật PPP. Cơ quan ký hợp đồng và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án được thỏa thuận thuê kiểm toán độc lập để kiểm toán chi phí này. Cơ quan ký hợp đồng phải báo cáo cấp có thẩm quyền trước khi chấm dứt hợp đồng.

2. Giá trị bồi thường, thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP được xác định tại thời điểm chấm dứt hợp đồng, bao gồm:

a) Phần vốn đầu tư chưa được hoàn vốn, xác định bằng tổng vốn đầu tư được quyết toán theo hợp đồng cộng chi phí lãi vay và lợi nhuận của nhà đầu tư theo phương án tài chính của hợp đồng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng, trừ đi tổng doanh thu thu phí thực tế (sau khi trừ thuế, chi phí quản lý, vận hành, bảo trì hợp lý) nhà đầu tư đã thu được đến thời điểm chấm dứt hợp đồng;

b) Chi phí hợp lý, hợp lệ phát sinh trực tiếp do việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (nếu có), bao gồm chi phí thanh lý các hợp đồng có liên quan, chi phí trả nợ trước hạn theo hợp đồng tín dụng;

c) Giảm trừ các khoản: nghĩa vụ tài chính nhà đầu tư chưa thực hiện theo hợp đồng; chi phí sửa chữa, khắc phục để công trình đạt điều kiện chuyển giao theo hợp đồng; phần doanh thu tăng thêm phải chia sẻ cho Nhà nước theo hợp đồng (nếu có).

3. Giá trị thanh toán quy định tại khoản 1 Điều này không vượt quá giá trị hiện tại của dòng doanh thu thu phí dự kiến trong thời gian thu phí còn lại theo phương án tài chính của hợp đồng (sau khi trừ thuế, chi phí quản lý, vận hành, bảo trì tương ứng), được chiết khấu theo lãi suất vốn vay và tỷ suất lợi nhuận quy định tại hợp đồng.

4. Nguồn vốn thanh toán gồm một hoặc các nguồn sau đây:

a) Vốn đầu tư công nguồn ngân sách Thành phố được bố trí trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hằng năm;

b) Trường hợp đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng công trình theo phương thức đối tác công tư, giá trị thanh toán được xem xét tính vào tổng mức đầu tư của dự án PPP mới và do nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án mới chi trả theo thỏa thuận tại hợp đồng dự án;

c) Nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

5. Việc thanh toán được thực hiện một lần hoặc nhiều lần theo tiến độ thỏa thuận tại văn bản chấm dứt hợp đồng, sau khi nhà đầu tư hoàn thành bàn giao công trình và chấm dứt thu phí. Công trình sau khi tiếp nhận được quản lý, sử dụng, khai thác theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

6. Trường hợp các bên chưa thống nhất về giá trị thanh toán, cơ quan ký kết hợp đồng được thuê tổ chức thẩm định giá hoặc tư vấn tài chính độc lập xác định giá trị thanh toán theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này làm cơ sở đàm phán; chi phí thuê tư vấn được bố trí từ nguồn ngân sách Thành phố.

7. Kể từ ngày tiếp nhận công trình, Ủy ban nhân dân Thành phố giao cơ quan, đơn vị quản lý tổ chức quản lý, khai thác, bảo trì công trình liên tục, không để gián đoạn, bảo đảm trật tự, an toàn giao thông cho đến khi triển khai dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng.

Điều 16. Quy định về phương án xử lý dự án BOT sau khi chấm dứt hợp đồng trước hạn

1. Dự án theo Hợp đồng BOT chấm dứt trước hạn theo quy định tại Điều 52 Luật PPP và theo quy định tại Nghị quyết này, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định theo một trong các trường hợp sau: giao cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố tiếp nhận, quản lý vận hành theo quy định; sử dụng vốn đầu tư công để nâng cấp, mở rộng công trình, dự án; lựa chọn nhà đầu tư mới tiếp tục thực hiện đầu tư theo phương thức đối tác công tư, bao gồm cả việc nâng cấp, mở rộng (nếu có).

2. Tỷ lệ vốn nhà nước tham gia trong tổng mức đầu tư dự án PPP mới (nếu có) quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Tổng mức đầu tư dự án PPP mới gồm: chi phí thanh toán, đền bù khi chấm dứt hợp đồng; chi phí, nâng cấp mở rộng (nếu có) và các chi phí khác có liên quan khi thực dự án PPP mới.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm:

a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn, quy trình nội bộ (nếu có) để rút ngắn thời gian, đơn giản hóa thủ tục thực hiện dự án;

b) Chỉ đạo Sở Tài chính hướng dẫn, theo dõi, tổng hợp việc thực hiện; chỉ đạo các sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan phối hợp triển khai thực hiện;

c) Xây dựng, ban hành danh mục dự án và tổ chức công khai, minh bạch thông tin dự án để thu hút nhà đầu tư; bảo đảm việc thực hiện không để xảy ra thất thoát, lãng phí, tiêu cực;

d) Chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì rà soát các dự án BOT trong lĩnh vực giao thông thuộc trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị quyết này, đề xuất danh mục dự án cần tiếp nhận lại, thứ tự ưu tiên và phương án đầu tư cải tạo, nâng cấp, mở rộng;

đ) Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định quỹ đất, giá đất, giá trị quỹ đất thanh toán cho dự án BT thanh toán bằng quỹ đất; phối hợp rà soát, lập danh mục dự án BT chuyển tiếp thuộc trường hợp quy định tại Điều 12 Nghị quyết này;

e) Chỉ đạo Sở Tài chính tham mưu bố trí vốn thanh toán việc chấm dứt hợp đồng BOT trước thời hạn (nếu có); tham mưu tiếp nhận, giao quản lý tài sản công sau khi chuyển giao theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết này;

g) Định kỳ hằng năm báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố kết quả thực hiện Nghị quyết này tại kỳ họp thường lệ cuối năm.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh và các tổ chức chính trị - xã hội Thành phố phối hợp giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân Thành phố kịp thời báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố để xem xét, điều chỉnh phù hợp.

Điều 18. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, nghị định của Chính phủ ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định về loại hợp đồng, cơ chế thanh toán đối với dự án PPP ưu đãi hoặc thuận lợi hơn quy định của Nghị quyết này thì được áp dụng theo quy định của văn bản đó.

2. Dự án đã được phê duyệt dự án hoặc đã ký kết hợp đồng trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định phê duyệt dự án, hợp đồng đã ký kết; trường hợp các bên thống nhất áp dụng quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện điều chỉnh dự án, ký kết phụ lục hợp đồng theo quy định. 

Điều 19. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, Kỳ họp thông qua ngày tháng năm 2026./

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng: Quốc hội, Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VB và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBND Thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp xã;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT V2

CHỦ TỊCH**Võ Văn Minh`**