

Số ~~177~~/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT
V/v tổng hợp nghĩa vụ pháp lý
trong hợp đồng dự án PPP.

Bắc Giang, ngày 21 tháng 9 năm 2017

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Thực hiện Công văn số 7521/BKHĐT-QLĐT ngày 15/9/2017 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đề nghị tổng hợp nghĩa vụ pháp lý trong Hợp đồng dự án PPP, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Giang tổng hợp các hợp đồng dự án PPP đã ký kết và đang trong thời gian có hiệu lực về các nghĩa vụ pháp lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo hợp đồng với nội dung cụ thể như sau:

I. Hợp đồng dự án: Xây dựng cầu Đồng Sơn và đường lên cầu theo hình thức hợp đồng BT

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Xây dựng cầu Đồng Sơn và đường lên cầu theo hình thức hợp đồng BT

- Lĩnh vực đầu tư: Kết cấu hạ tầng giao thông

- Tổng mức đầu tư: 1.163.593.446.000 đồng

(Bằng chữ: Một nghìn một trăm sáu ba tỷ năm trăm chín ba triệu bốn trăm sáu sáu nghìn đồng)

- Loại hợp đồng: Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT)

- Các bên ký kết hợp đồng: Hợp đồng được ký bởi UBND tỉnh Bắc Giang và Công ty TNHH xây dựng Tân Thịnh.

- Thời hạn hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực .

2. Các nghĩa vụ pháp lý trong hợp đồng dự án:

- Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Được quy định tại Điều 35, mục 14 hợp đồng, cụ thể:

+ Nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ

+ Nhà đầu tư phải nộp cho CQNNCTQ 01 (một) Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng bằng thư bảo lãnh của Ngân hàng phát hành với số tiền là 11.635.935.000



đồng (Mười một tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng) tương đương với tỷ lệ 1% giá trị Tổng vốn đầu tư không chậm hơn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

+ Thời gian hiệu lực của Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng kể từ ngày hợp đồng được ký chính thức cho đến ngày công trình được hoàn thành và chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, khai thác theo quy định của hợp đồng này

+ Thời hạn hoàn trả Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả bảo Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng cho Nhà đầu tư ngay sau khi hoặc không chậm hơn 20 ngày kể từ khi công trình được hoàn thành và chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, khai thác theo quy định của hợp đồng, đồng thời Nhà đầu tư đã chuyển sang thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định

- Quyền mua ngoại tệ: Được quy định tại Điều 38 của hợp đồng, cụ thể:

Trong quá trình xây dựng công trình, Nhà đầu tư được mua ngoại tệ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động ngoại hối để đáp ứng các giao dịch vãng lai, giao dịch vốn và giao dịch khác hoặc chuyển vốn, lợi nhuận theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, gồm:

- + Chi trả tiền thuê máy móc, thiết bị từ nước ngoài.
- + Nhập khẩu máy móc, thiết bị, các sản phẩm, dịch vụ khác để thực hiện dự án.
- + Thanh toán các khoản nợ (gồm cả nợ gốc và lãi) vay nước ngoài.
- + Thanh toán các khoản nợ (gồm cả nợ gốc và lãi) vay Ngân hàng bằng ngoại tệ để nhập khẩu máy móc, thiết bị và sản phẩm, dịch vụ khác để thực hiện dự án

- Giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa CQNNCTQ và Nhà đầu tư trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải các bên có thể đưa vụ tranh chấp ra giải quyết tại tòa án Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng:

+ Trách nhiệm của CQNNCTQ:

* Giao cho UBND hai huyện Yên Dũng, Lạng Giang và UBND thành phố Bắc Giang chịu trách nhiệm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư và lập, quản lý, sử dụng, quyết toán chi phí giải phóng mặt bằng theo quy định.

* Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc quản lý mặt bằng đã được giao cho nhà đầu tư khi chưa được sử dụng kịp thời, tránh tình trạng để người bị thu hồi đất tái sử dụng lại.

* Đảm bảo mục đích sử dụng đất của dự án không thay đổi trong toàn bộ thời

gian thực hiện hợp đồng.

Trường hợp CQNNCTQ bàn giao mặt bằng dự án không đúng tiến độ, không đồng bộ dẫn đến phải kéo dài thời gian thực hiện dự án thì CQNNCTQ phải điều chỉnh tiến độ hợp đồng theo quy định của Pháp luật

+ Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

* Tổ chức bàn giao hồ sơ và cọc giải phóng mặt bằng ngoài thực địa cho UBND thành phố Bắc Giang và UBND các huyện Lạng Giang, Yên Dũng đáp ứng tiến độ thực hiện dự án.

* Tiếp nhận mặt bằng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có thông báo kế hoạch bàn giao mặt bằng; sử dụng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định.

* Trong vòng 05 ngày kể từ khi có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Nhà đầu tư chuyển kinh phí cho các Cơ quan nhà nước làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để chi trả.

* Phối hợp với CQNNCTQ và các Cơ quan chuyên môn, chính quyền địa phương thực hiện các nội dung liên quan đến giải phóng mặt bằng đảm bảo yêu cầu về tiến độ dự án.

* Cung cấp hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh (nếu có), hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và vị trí các cọc mốc khảo sát cho chính quyền địa phương để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và giải phóng mặt bằng bổ sung (nếu có).

* Tiếp nhận, sử dụng diện tích đã giải phóng mặt bằng để thi công xây dựng công trình; phối hợp với chính quyền địa phương bảo vệ diện tích đã giải phóng mặt bằng.

* Kịp thời đề nghị UBND tỉnh Bắc Giang điều chỉnh thời hạn thi công dự án, thời hạn hợp đồng và điều chỉnh phương án tài chính trong trường hợp công tác GPMB, tái định cư kéo dài so với quy định trong hợp đồng này nhưng không phải lỗi Nhà đầu tư.

II. Hợp đồng dự án: Xây dựng khu nhà khách tỉnh theo hình thức hợp đồng BT

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Xây dựng khu nhà khách tỉnh theo hình thức hợp đồng BT

- Lĩnh vực đầu tư: Kết cấu hạ tầng DD&CN

- Tổng mức đầu tư: 82.268.804.000 đồng

(Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu tám trăm linh tư nghìn đồng)

- Loại hợp đồng: Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT)



- Các bên ký kết hợp đồng: Hợp đồng được ký bởi UBND tỉnh Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn.

- Thời hạn hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực .

2. Các nghĩa vụ pháp lý trong hợp đồng dự án:

- Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Được quy định tại Điều 35, mục 14 hợp đồng, cụ thể:

+ Nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ

+ Nhà đầu tư phải nộp cho CQNNCTQ 01 (một) Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng bằng thư bảo lãnh của Ngân hàng phát hành với số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) tương đương với tỷ lệ 2,4% giá trị Tổng vốn đầu tư không chậm hơn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng

+ Thời gian hiệu lực của Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng kể từ ngày hợp đồng được ký chính thức cho đến ngày công trình được hoàn thành và chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, khai thác theo quy định của hợp đồng.

+ Thời hạn hoàn trả Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả bảo Bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng cho Nhà đầu tư ngay sau khi hoặc không chậm hơn 20 ngày kể từ khi công trình được hoàn thành và chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, khai thác theo quy định của hợp đồng, đồng thời Nhà đầu tư đã chuyển sang thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định

- Quyền mua ngoại tệ: Được quy định tại Điều 38 của hợp đồng, cụ thể:

Trong quá trình xây dựng công trình, Nhà đầu tư được mua ngoại tệ tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động ngoại hối để đáp ứng các giao dịch vãng lai, giao dịch vốn và giao dịch khác hoặc chuyển vốn, lợi nhuận theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, gồm:

+ Chi trả tiền thuê máy móc, thiết bị từ nước ngoài.

+ Nhập khẩu máy móc, thiết bị, các sản phẩm, dịch vụ khác để thực hiện dự án.

+ Thanh toán các khoản nợ (gồm cả nợ gốc và lãi) vay nước ngoài.

+ Thanh toán các khoản nợ (gồm cả nợ gốc và lãi) vay Ngân hàng bằng ngoại tệ để nhập khẩu máy móc, thiết bị và sản phẩm, dịch vụ khác để thực hiện dự án

- Giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa CQNNCTQ và Nhà đầu tư trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải các bên có thể đưa vụ tranh chấp ra giải quyết tại tòa án Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Bồi thường, giải phóng mặt bằng:

+ Trách nhiệm của CQNNCTQ:

* Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc quản lý mặt bằng đã được giao cho nhà đầu tư khi chưa được sử dụng kịp thời, tránh tình trạng để người bị thu hồi đất tái sử dụng lại.

* Đảm bảo mục đích sử dụng đất của dự án không thay đổi trong toàn bộ thời gian thực hiện hợp đồng.

Trường hợp CQNNCTQ bàn giao mặt bằng dự án không đúng tiến độ, không đồng bộ dẫn đến phải kéo dài thời gian thực hiện dự án thì CQNNCTQ phải điều chỉnh tiến độ hợp đồng theo quy định của Pháp luật

+ Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

* Tổ chức giải phóng mặt bằng đáp ứng tiến độ thực hiện dự án.

* Tiếp nhận mặt bằng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có thông báo kế hoạch bàn giao mặt bằng; sử dụng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy định.

* Trong vòng 05 ngày kể từ khi có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Nhà đầu tư chuyển kinh phí cho các Cơ quan nhà nước làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để chi trả.

* Phối hợp với CQNNCTQ và các Cơ quan chuyên môn, chính quyền địa phương thực hiện các nội dung liên quan đến giải phóng mặt bằng đảm bảo yêu cầu về tiến độ dự án.

* Cung cấp hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh (nếu có), hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và vị trí các cọc mốc khảo sát cho chính quyền địa phương để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và giải phóng mặt bằng bổ sung (nếu có).

* Tiếp nhận, sử dụng diện tích đã giải phóng mặt bằng để thi công xây dựng công trình; phối hợp với chính quyền địa phương bảo vệ diện tích đã giải phóng mặt bằng.

* Kịp thời đề nghị UBND tỉnh Bắc Giang điều chỉnh thời hạn thi công dự án, thời hạn hợp đồng và điều chỉnh phương án tài chính trong trường hợp công tác GPMB, tái định cư kéo dài so với quy định trong hợp đồng này nhưng không phải lỗi Nhà đầu tư.

III. Khó khăn, vướng mắc, đề xuất kiến nghị:

- Về tính giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT: Theo Quyết số 23/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 183/2015/TT-BTC của Bộ tài chính giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai. Hiện nay, việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán cho các dự án BT trên địa bàn tỉnh đang áp dụng phương pháp thặng dư quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT



của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó việc xác định giá trị quỹ đất (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thu một lần) được xác định trên cơ sở doanh thu và chi phí đầu tư quy đổi về cùng một thời điểm (thời điểm giao đất, hoặc thời điểm tính toán giá trị quỹ đất); trong đó các yếu tố về chi phí đầu tư, doanh thu được xác định trên cơ sở có tính đến yếu tố biến động của thị trường (trượt giá), áp dụng triết khấu giá trị theo thời gian thực hiện dự án để hiện tại hóa dòng tiền về thời điểm tính toán. Tuy nhiên, do hàng năm chúng ta chưa xây dựng được chỉ số giá đất nên việc xác định tổng doanh thu của dự án khác được tính theo giá đất ở thời điểm hiện tại mà không xem xét tới yếu tố biến động của thị trường trong suốt thời gian xây dựng và kinh doanh dự án. Việc xác định doanh thu phát triển của dự án khác như trên sẽ làm giảm giá trị quỹ đất do phải chiết khấu qua từng năm khi hiện tại hóa dòng tiền; trung bình giá trị quỹ đất giảm khoảng 25-30% so với tổng doanh thu của dự án.

Về bản chất, doanh thu xác định theo giá đất ở thời điểm hiện tại (thời điểm tính xác định giá trị quỹ đất) thì đó chính là giá trị hiện tại của doanh thu, việc chiết khấu doanh thu ở thời điểm hiện tại qua các năm về thời điểm hiện tại là không phù hợp. Đây là nguyên nhân dẫn tới việc sụt giảm giá trị quỹ đất theo cách tính của tỉnh và nhiều địa phương khác

- Ở địa phương, lĩnh vực đầu tư theo hình thức PPP còn mới, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Giang đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư mở thêm nhiều lớp tập huấn về lĩnh vực PPP.

Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Giang báo cáo Bộ Kế hoạch và Đầu tư đối với 02 hợp đồng triển khai thực hiện theo hình thức BT trên địa bàn tỉnh Bắc Giang với nội dung như trên. *gg*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Lưu VT, ĐTTĐ&GSĐT.

*** Bản điện tử:**

- Lãnh đạo Sở;

GIÁM ĐỐC



Trịnh Hữu Thắng