4. Đối với dự án độc lập có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc dự án thành phần thuộc dự án có quy mô tổng mức đầu tư từ 20.000 tỷ đồng trở lên hoặc các dự án liên quan có liên kết chặt chẽ với dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm quốc gia theo nghị quyết của Quốc hội, nghị quyết của Chính phủ thì 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 sau khi ký kết hợp đồng dự án để tạo điều kiện cho nhà đầu tư huy động nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình dự án bảo đảm kết nối, khai thác hạ tầng đồng bộ.

Trong trường hợp này, quỹ đất thanh toán phải đáp ứng đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; nhà đầu tư nộp cho cơ quan có thẩm quyền 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; bảo đảm bảo lãnh của ngân hàng có hiệu lực tại thời điểm hợp đồng dự án BT có hiệu lực.

Cơ quan có thẩm quyền giao cơ quan ký kết hợp đồng đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư theo các nội dung chủ yếu của hợp đồng dự án PPP theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, các điểm a, c, d khoản 1 Điều này và các nội dung sau đây:

a) Giá trị công trình dự án BT tại thời điểm giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được xác định theo giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT. Việc xác định giá trị công trình dự án BT tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng mức đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của hợp đồng BT. Giá trị công trình dự án BT quyết toán không vượt giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT;

b) Trường hợp tại thời điểm giao đất cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) có sự chênh lệch giữa giá trị quỹ đất và giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT thì giá trị chênh lệch được xác định như sau:

Giá trị chênh lệch đối với toàn bộ quỹ đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất = Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm giao đất, cho thuê đất - Giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình BT.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán thấp hơn giá trị quỹ đất, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) nộp ngân sách nhà nước giá trị chênh lệch và giá trị gia tăng nộp ngân sách nhà nước theo công thức quy định tại điểm h khoản 1 Điều này.

Trường hợp giá trị công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán cao hơn giá trị quỹ đất thanh toán, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) sẽ được thanh toán phần chênh lệch (nếu có) tại thời điểm quyết toán công trình dự án BT theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này hoặc thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 23 của Nghị định này.

c) Quy định nguyên tắc xử lý trong trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) không thực hiện nghĩa vụ xây dựng, hoàn thành, chuyển giao công trình dự án BT theo đúng tiến độ cam kết tại hợp đồng BT đã ký kết, trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc không do lỗi của nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có), gồm các nguyên tắc quy định tại các điểm d, đ và e khoản này;

d) Cơ quan ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng dự án BT, cơ quan có thẩm quyền thu hồi toàn bộ quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) và thu hồi toàn bộ số tiền bảo lãnh theo bảo lãnh quy định tại khoản 6 Điều 10 hoặc khoản 6 Điều 13 của Nghị định này trong trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) khởi công xây dựng công trình dự án BT chậm quá 24 tháng hoặc hoàn thành công trình BT chậm quá 24 tháng so với cam kết tại hợp đồng BT. Trường hợp nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) đã chuyển nhượng quỹ đất thanh toán cho tổ chức, cá nhân khác thì nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) phải hoàn trả cho tổ chức, cá nhân đó theo thỏa thuận giữa nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) với tổ chức, cá nhân;

đ) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bị phạt vi phạm hợp đồng được tính bằng mức phạt tương tự với mức phạt do vi phạm nghĩa vụ chậm nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế nhân với tổng mức đầu tư công trình dự án BT tại quyết định phê duyệt dự toán công trình dự án BT;

e) Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) bồi thường toàn bộ thiệt hại do chậm thực hiện hoặc không thực hiện dự án công trình BT theo cam kết.

5. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này có yêu cầu cấp bách phải triển khai ngay công trình dự án BT nhằm bảo đảm kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, bảo đảm hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành 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, nghị quyết của Chính phủ, quyết định, chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo chính phủ, nghị quyết của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có thẩm quyền, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) được thỏa thuận áp dụng phương thức thanh toán quy định tại khoản 4 Điều này với điều kiện nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án (nếu có) phải bảo đảm thực hiện đầy đủ quy định tại khoản 4 Điều này.