

Đơn vị chủ trì  
Host



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
PEOPLE'S COMMITTEE OF HO CHI MINH CITY

Đơn vị điều phối thực hiện  
Organizers

**VIAC** TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM  
VIETNAM INTERNATIONAL ARBITRATION CENTRE



TRUNG TÂM XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
INVESTMENT AND TRADE PROMOTION CENTRE HO CHI MINH CITY

Đơn vị thường trực  
Standing Members

**US-ASEAN**  
BUSINESS COUNCIL, INC.

**V I L A F**  
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

Đơn vị tài trợ  
Sponsors

**V I L A F**  
VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

**KIM & CHANG**

**NISHIMURA  
& ASAHI**



**PHIÊN TRÙ BỊ | PRELIMINARY SESSION**

# DIỄN ĐÀN HỖ TRỢ PHÁP LÝ ĐẦU TƯ 2024 – KỲ 1 INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024 – 1<sup>ST</sup> SEMESTER

**ĐẦU TƯ BẰNG HÌNH THỨC ĐỐI TÁC CÔNG - TƯ (PPP)  
TRONG BỐI CẢNH MỚI CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

INVESTMENT THROUGH PUBLIC - PRIVATE PARTNERSHIP (PPP)  
METHOD UNDER NEW CONTEXT OF HO CHI MINH CITY

**ILS** INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
**FORUM 2024**





# DIỄN ĐÀN HỖ TRỢ PHÁP LÝ ĐẦU TƯ 2024 - KỲ I

## INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024 - 1<sup>ST</sup> SEMESTER

Đầu tư bằng hình thức đối tác công - tư (PPP) trong bối cảnh mới của TP. Hồ Chí Minh  
Investment through public-private partnership method (PPP) under new context of Ho Chi Minh City

PHIÊN TRÙ BỊ: 08h30 - 11h30 | NGÀY 12/4/2024  
PRELIMINARY SESSION: 08.00 AM - 11:30 AM | 12<sup>TH</sup> APRIL, 2024

SHOWROOM ITPC  
92-96 NGUYỄN HUỆ, BẾN NGHÉ, QUẬN 1, TP.HCM  
92-96 NGUYEN HUE ST., BEN NGHE, DIST 1, HCMC

Thời gian Timeframe	Nội dung Description
8:00 – 8:30	Đăng ký đại biểu <i>Welcome guests</i>
8:30 – 8:40	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu <i>Introduction</i>
8:40 – 9:00	Phát biểu khai mạc và phát biểu chào mừng <i>Opening Remark and Welcome Remark</i> <b>Đại diện/Presented by:</b> - TS. Vũ Tiến Lộc – Đại biểu Quốc hội, Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam. <i>Dr. Vu Tien Loc – Member of National Assembly, President of Vietnam International Arbitration Centre.</i> - Bà Cao Thị Phi Vân – Phó Giám đốc Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh. <i>Ms. Cao Thi Phi Van – Deputy Director of the Investment and Trade Promotion Centre in Ho Chi Minh City.</i>
9:00 – 9:15	Phát biểu dẫn đề/ <i>Keynote Speech</i> <b>Trình bày:</b> Ông Vũ Tú Thành – Phó Giám đốc điều hành khu vực, Hội đồng Kinh doanh Hoa Kỳ - ASEAN – Trưởng Tiểu ban Công tác Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ 1. <b>Presented by:</b> Mr. Vu Tu Thanh – Deputy Regional Managing Director & Vietnam Chief Representative of US-ASEAN Business Council – Sub-Leader of Working Group of ILS Forum 2024 – 1 <sup>st</sup> Semester.



**Phần Tham luận và lấy ý kiến/Reports of Working Group and Opinions Collection:**

**Điều phối bởi/ Moderated by:**

- Ông Vũ Tú Thành – Phó Giám đốc điều hành khu vực, Hội đồng Kinh doanh Hoa Kỳ - ASEAN – Trưởng Tiểu ban Công tác Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ 1

*Mr. Vu Tu Thanh – Deputy Regional Managing Director & Vietnam Chief Representative of US-ASEAN Business Council – Sub-Leader of Working Group of ILS Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester.*

- Ông Ngô Thanh Tùng – Luật sư Thành viên Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAF) – Trưởng Tiểu ban Chuyên môn Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ 1.

*Mr. Ngo Thanh Tung – Partner of Vietnam International Law Firm (VILAF) - Sub-Leader of Specialist Group of ILS Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester.*

<p>9:15 – 10:15</p>	<p><b>Phần 1: Báo cáo và lấy ý kiến về Vấn đề 1: Hợp đồng PPP và các vấn đề liên quan đến hợp đồng mẫu PPP</b> <b>Part 1: Report and comments' collection on Issue 1: PPP' contracts and issues arising from PPP' model contracts.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Phần tham luận/Working Group' Report:</b> <b>Trình bày:</b> Ông Seck Yee Chung – Phó Chủ tịch Hiệp hội Thương mại Singapore Việt Nam. <b>Presented by:</b> Mr. Seck Yee Chung – Vice President of Singapore Chamber of Commerce Vietnam.</li> <li>• <b>Phần đóng góp ý kiến/Opinions' collection:</b> <b>Trình bày/Presented by:</b> - LS. Lê Đình Vinh – Giám đốc Công ty Luật Vietthink, Trọng tài viên VIAC. <i>Mr. Le Dinh Vinh – Director of Vietthink Law Firm, VIAC' Arbitrator.</i> - Đại diện (i) Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh; (ii) Sở Giao thông và Vận tải TP. Hồ Chí Minh; (iii) Sở Văn hóa Thể thao TP. Hồ Chí Minh; (iv) Sở Y tế TP. Hồ Chí Minh và (v) Sở Giáo dục và Đào tạo TP. Hồ Chí Minh <i>Representatives of: (i) HCMC Department of Planning and Investment; (ii) HCMC Department of Transport; (iii) HCMC Department of Culture and Sport; (iv) HCMC Department of Health and (v) HCMC Department of Education and Training.</i> - Các chambers, doanh nghiệp tham dự tại sự kiện. <i>Chambers and enterprises participating in the Preliminary Session.</i></li> </ul>
<p>10:15 – 10:30</p>	<p>Giải lao <i>Timebreak</i></p>



**Phần 2: Báo cáo và lấy ý kiến về Vấn đề 2: Tăng cường vai trò của khối tư nhân trong hợp đồng PPP.**

***Part 2: Report and comments' collection on Issue 2: Enhancing the role of the private sector in PPP contracts.***

**• Phần tham luận/Working Group' Report:**

**Trình bày:** Ông Karasawa Masayuki – Đại diện Thường trú Văn phòng JICA Việt Nam Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

**Presented by:** Mr. Karasawa Masayuki – Resident Representative of JICA Branch in Ho Chi Minh City.

**• Phần đóng góp ý kiến/Opinions' collection:**

**Trình bày/Presented by:**

10:30 – 11:30

- LS. Hoàng Nguyễn Hạ Quyên – Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH LNT & Thành viên, Trọng tài viên VIAC, Hòa giải viên VMC.

*Ms. Hoang Nguyen Ha Quyen – Managing Partner of LNT & Partners, VIAC' Arbitrator, VMC' Mediator.*

- Đại diện (i) Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh; (ii) Sở Giao thông và Vận tải TP. Hồ Chí Minh; (iii) Sở Văn hóa Thể thao TP. Hồ Chí Minh; (iv) Sở Y tế TP. Hồ Chí Minh và (v) Sở Giáo dục và Đào tạo TP. Hồ Chí Minh

*Representatives of: (i) HCMC Department of Planning and Investment; (ii) HCMC Department of Transport; (iii) HCMC Department of Culture and Sport; (iv) HCMC Department of Health and (v) HCMC Department of Education and Training.*

- Các chambers, doanh nghiệp tham dự tại sự kiện.

*Chambers and enterprises participating in the Preliminary Session.*

11:30 – 11:45

Kết luận Phiên Trù bị

*Conclusion of the Preliminary Session*

Thông báo Lịch trình và nội dung Phiên Toàn thể

*Inform about Timeline and Issues discussed in the Plenary Session.*



❖ Truy cập QR code sau để đăng ký tham dự:

*Please scan QR code to register for:*

**PHIÊN TOÀN THỂ - DIỄN ĐÀN HỖ TRỢ PHÁP LÝ ĐẦU TƯ 2024 – KỲ I**

**THE PLENARY SESSION – INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024 – 1<sup>st</sup> SEMESTER**

- **Thời gian:** 8h30 – 12h00, ngày 24 tháng 4 năm 2024 (Thứ Tư)  
**Time:** 8:30 A.M – 12:00 P.M, April 24<sup>th</sup>, 2024 (Wednesday)
- **Địa điểm:** Khách sạn Grand Saigon, số 8 Đồng Khởi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
**Venue:** Grand Saigon Hotel, 8 Dong Khoi, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC.



**Baker  
McKenzie.**

# Legal Support Forum 2024

## *Preliminary Session*

Seck Yee Chung | 12 April 2024

1

## Speaker biography



**Yee Chung Seck**  
Partner

- +84 903749822
- [yeechung.seck@bakermckenzie.com](mailto:yeechung.seck@bakermckenzie.com)

2

## Agenda

- 1 Introduction to PPP contracts
- 2 Necessity for model PPP contracts
- 3 Suggested clauses for model PPP contracts
- 4 International precedents
- 5 Key takeaways

## Model contracts for PPP projects implementation

3

## 1. Introduction to PPP contracts

4

# Fundamentals



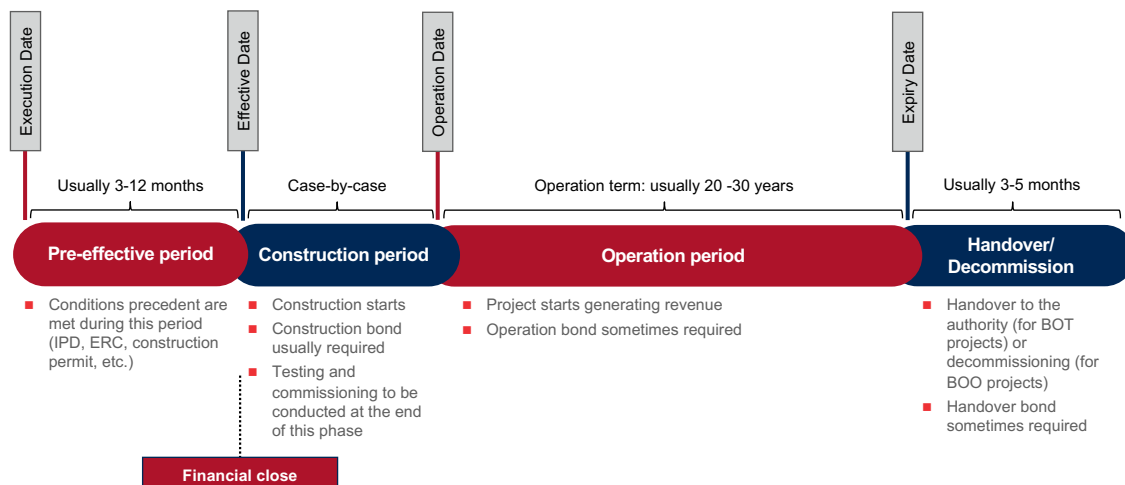
Contract design means the structuring, drafting, negotiation and finalization of project contracts (here, the PPP contract).

<b>Who?</b>	Parties to the contract are the government (authorized State agency) and the special purpose vehicle/project company (SPV) incorporated for the project by the sponsors.
<b>Who else?</b>	Contract design will also take into account comments and input from various stakeholders, such as lenders (banks), external advisers (e.g., lawyers) and other line ministries (e.g., MOIT, MOT, MOF, MPI, etc.).
<b>When?</b>	A draft of the PPP contract is usually attached to the bidding documents in order for bidders to appraise project risk matrix. There is limited room for negotiations after the project is awarded.
<b>How?</b>	Contract design is based on practice, project specifics and guidance set out in Appendix IV of Decree 35/2021/ND-CP.

5

# Fundamentals

Timeline of a PPP project

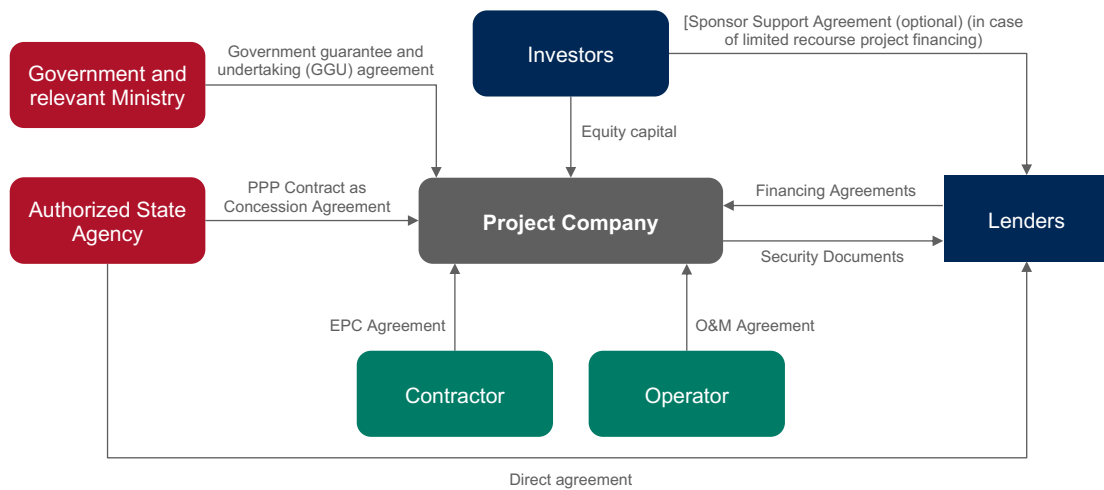


6



# Fundamentals

## General PPP contractual structure



## 2. Necessity for model PPP contracts

## Necessity for model PPP contracts



**There are currently specific regulations and instructions for 7 types of PPP contracts**

- Depending on the nature and field of each project, investors can apply the most suitable type of contract.
- It is necessary to complete contract templates suitable for each field.
- Regulations that are only in principle should be specified in the model contract for each specific type of PPP contract.

9

## 3. Suggested clauses for model PPP contracts

10

## a. Technical specifications



The technical specifications are to be mentioned under a provision, and specified in a schedule appended to the contract body

These specifications will be the basis for assessing performance by the project company as concessionaire. The level of performance expected from the concessionaire/project company will be based on a risk matrix that will be project, sector and market specific.

PPP projects expect the delivery of a result, not a product. As such, the concessionaire/project company is expected to perform up to those standards, no matter what it takes.

Phase	Verifying authority	Reporting	Indicator	Criteria	Sanction
Construction	Independent Engineer	Monthly reporting	Basic design/detailed design	Testing on a pass/fail basis	Non acceptance of the works
Operation	Authority	Quarterly reporting	Output specific (Key Performance Indicators)	Pass/fail or points-based	Financial penalty (e.g., reduction in payments)

11

## b. Quality control

### Vietnam PPP Decree No. 35/2021/ND-CP

Requirements on engineering, technology and quality of construction work, infrastructure or the product/public service to be provided (depending on sector-specific contracts). Including:

- Technical requirements, standards and regulations applicable to the project
- Standards and measurement mechanism for quality assessment of construction work, infrastructure and product/public service to be provided based on the approved FS of the project
- Rights and obligations of the parties to supervise the compliance of the above requirements, standards, regulations and assessments.

Sector	Examples	Sanctions
Highway	Construction <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Quality of asphalt</li> <li>■ Roadside rest areas</li> <li>■ Location of toll booths</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reduction in concession fee</li> <li>■ Performance bond forfeited/drawn</li> <li>■ Termination</li> </ul>
	Operation <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Road safety (e.g., potholes)</li> <li>■ Traffic management</li> <li>■ Removal of damaged vehicles</li> </ul>	

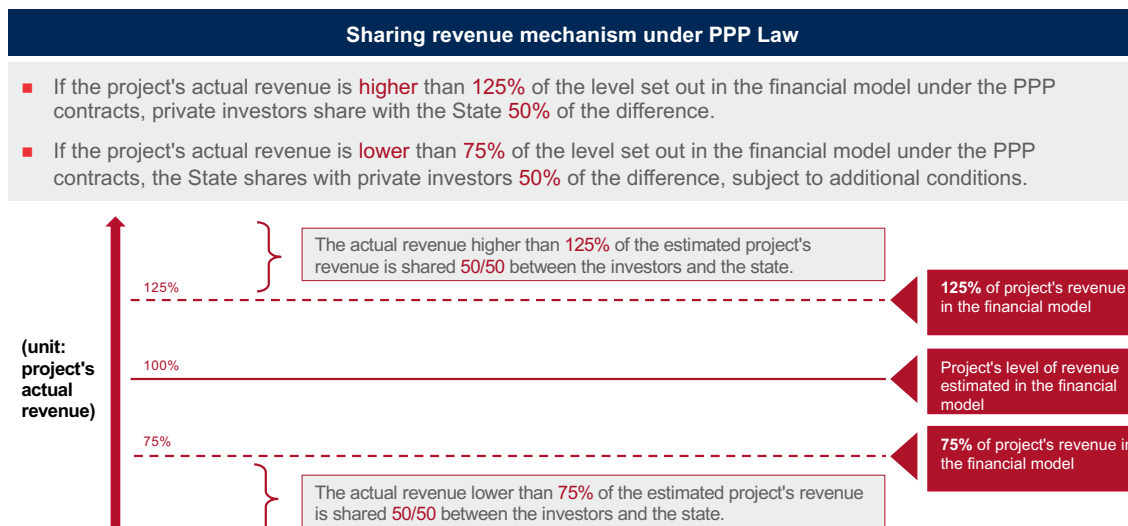
12

## c. Revenue stream (1)

Revenue stream		
<ul style="list-style-type: none"> <li>The PPP contract needs to clearly define how the concessionaire/project company will be remunerated.</li> <li>Usually, payments only start upon operation; however, there are a number of exceptions (e.g., Viability Gap Funding – VGF).</li> <li>Revenue from a PPP project usually flows from various sources:</li> </ul>		
User fees	Government payments	Other government payments
<ul style="list-style-type: none"> <li>Paid by the public and users</li> <li>Linked to the use of the facility/asset (performance)</li> <li>Collected by the concessionaire</li> <li>Examples: tolling fees; tipping fee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concession fees (either negative or positive)</li> <li>Based on availability/performance (e.g., availability payments for a power plant)</li> <li>Based on use (e.g., shadow tolling)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penalties/liquidated damages</li> <li>Reduced payments (e.g., for unavailability of the asset)</li> <li>Financial adjustments (e.g., foreign exchange)</li> </ul>

13

## c. Revenue stream (2)



14

## d. Incentives and guarantees



PPP contract will set out incentives, investment and foreign-currency balance guarantees (if any).

Investment incentives	Investment guarantees	Foreign-currency balance guarantees
<ul style="list-style-type: none"> <li>Corporate income tax (CIT) incentive</li> <li>Land-use fees, land-lease payment incentive</li> <li>Other incentives as applicable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Land access, land-use rights and other public assets of the project</li> <li>Provision of public services to the project company</li> <li>Rights to mortgage assets</li> <li>Construction work/pledge infrastructure business rights</li> <li>Security and safety of assets and personnel of the project company</li> <li>Other guarantees as applicable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>To be applied to PPP projects specified by the Government</li> </ul>

15

## e. Adjustment mechanisms (1)

### PPP contract adjustments

#### Cases for PPP contract adjustments

A PPP contract adjustment must be detailed under the PPP contract. Parties will consider an adjustment in the following cases:

- The project is affected by a Force Majeure event, a change in fundamental circumstances and/or a change in master planning, policy and law that has a material adverse effect on the financial/technical solutions of the project and/or the price/fee for the product/public service that the PPP project company provides.
- There is a change with one of the contracting parties.
- There is a change in the term of the PPP contract.
- Other cases within the authority of the contract signatory that do not affect the project's investment policy and yield higher socio-economic benefits for the project.

#### General procedure of PPP contract adjustment

A party prepares a written proposal on adjustment — explicitly stating the case for adjustment



Both parties meet and negotiate adjustments, including prices/fees, contractual term and other items as necessary



Parties execute an annex to the PPP contract acknowledging the adjustment(s)

16

## e. Adjustment mechanisms (2)

### PPP contractual term adjustment – PPP Decree 35 requirements

#### Cases for PPP contractual term adjustments

When adjusting the contractual term, the parties must ensure that the total contractual term does not exceed the land handover/lease term and does not affect the investment policy decision.

The parties will consider a contractual term adjustment in the following cases:

- Delay in construction completion or interruption in the operation due to a change in the fundamental circumstances that exceeds reasonable control of a party
- Competent state authorities suspend the project development (not due to violation by the project company)
- Increase in the cost as per the requests of the authorized state authorities that were not envisaged during the PPP contract execution **and** the project company cannot recoup such costs without a term extension
- Change in master planning, policy or law that decreases the project's revenue to under 75% of the revenue recorded in the financial model/solutions under the PPP contract
- Project's revenue increases by 125% of the revenue recorded in the financial model/solutions under the PPP contract

**Note:** Proposed adjustments that results in (1) a change in the scope, location and scale of the investment, (2) a type of PPP contract, (3) an increase in total investment capital by 10% or more, or (4) an increase in state budget utilization in the PPP project, are subject to an investment policy decision (IPD) amendment before adjustment of the contract.

17

## e. Adjustment mechanisms (3)

### Change-in-law adjustments

#### Conditions for application

##### Adjustment of PPP contract provisions:

The project is affected by a change in the law that has a **material adverse effect** on the financial/technical solutions of the project and/or the price/fee for the product/public service that the PPP project company provides.

##### Adjustment of PPP contractual term:

There is a change in the law that decreases the project's revenue to **under 75%** of the revenue recorded in the financial model/solutions under the PPP contract.

#### PPP contract provision

Defines and specifies which cases are considered a change in law event that affect PPP contract implementation.

Requires the project company to provide actual basis/evidence/documentation on the material adverse effect and/or the decrease in revenue.

Sets out the parties' rights and obligations when a change in law event occurs and requires the parties to contract implementation (not to affect the provision of products/services).

Parties under a PPP contract negotiate on the necessary adjustments and application of the sharing revenue mechanism upon a change in law.

18

## f. Financing (1)

### Mobilization of capital

#### General

- PPP projects are traditionally financed on a "project finance" basis (nonrecourse or limited recourse financing)
- In this type of financing, lenders take security over the project assets (rather than over the sponsors (i.e., the shareholders of the project company))
- This usually requires a risk matrix to allocate risks to the entities best suited to handle them. Typically, the project company passes down all or most risks to its contractors
- Financial close and security package
- Maximum debt-to-equity ratio (85:15 under the PPP Law)

#### Vietnamese law requirements

In keeping with the new provisions of the PPP Law, the PPP project company is allowed to issue corporate bonds to mobilize capital and implement PPP projects.

The principles for capital mobilization costs under the financial model and relevant documents must be provided in the PPP contract.

The project company must follow the requirements and conditions of the PPP Law as well as the Government regulations on private placement and offer of corporate bonds in the domestic market and offer of corporate bonds to the international market.

19

## f. Financing (2)

### Asset and mortgage under PPP contract

#### Mortgage provisions under the PPP contract

- Regulation on assets: rights to own, manage and exploit assets that are formed during contract implementation **and** assets that are not allowed to be mortgaged
- Project company's rights to mortgage assets under its ownership
- Project company's right to mortgage construction work/infrastructure business rights
- Project company's right to mortgage land-use rights (in accordance with the Land Law)
- Responsibilities of both parties to work with the lender in the selection of the replacement investor to take over the mortgaged assets prior to early contract termination

20


)

## g. Supervening events

Force Majeure (FM)	
<b>Principles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parties to define force majeure, specify FM events and procedures to handle FM events under the PPP contract</li> <li>Under the Civil Code: FM events are events that occur objectively, unforeseeable and cannot be remedied regardless of the application of all necessary and possible measures</li> </ul>
<b>Consequence of an FM event</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Performance excused: Temporary suspension of provision of product/service — concessionaire/project company is excused from the performance of its services</li> <li>FM payments: FM payments and/or right to claim additional costs</li> <li>PPP contract adjustments if such FM event has a material adverse effect on the financial/technical solutions of the project and/or the price/fee for the product/public service that the PPP project company provides (renegotiation or extension of the term)</li> <li>The termination of the PPP contract if such FM event affects the project to a degree that the parties' remedies can no longer guarantee the continuation of the PPP contract implementation</li> </ul>

21

## h. Dispute resolution (1)

 The PPP Law acknowledges both Alternative Dispute Resolutions (ADRs) (negotiation, mediation, arbitration) and the courts.		
Disputes with no foreign elements	Disputes between Vietnamese public entities and foreign private parties	Disputes between Vietnamese private entities and foreign private entities; or disputes between foreign entities
<ul style="list-style-type: none"> <li>Local arbitration</li> <li>Local courts</li> </ul>	By default: <ul style="list-style-type: none"> <li>Local arbitration</li> <li>Local courts</li> </ul> Subject to either of the below: <ul style="list-style-type: none"> <li>Otherwise stated under the PPP contract</li> <li>Otherwise stated under international treaties that Vietnam has signed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Local arbitration</li> <li>Local courts</li> <li>Foreign arbitration</li> <li>International arbitration</li> <li>Ad hoc arbitration by agreement between the parties</li> </ul>

22



## h. Dispute resolution (2)

Dispute resolution mechanisms under PPP contract		
	Court	Arbitration
<b>Pros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Usually lower cost.</li> <li>Direct enforcement of judgement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parties can agree on language and venue.</li> <li>Proceeding is usually shorter, more flexible and simpler.</li> <li>Parties may choose arbitrators (with expertise in relevant types of project).</li> <li>The arbitration is confidential.</li> <li>The award cannot be appealed.</li> </ul>
<b>Cons</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vietnamese is the default language.</li> <li>Fixed venue at court's headquarter.</li> <li>Lengthier, complex and inflexible procedure.</li> <li>Judgements might be made public → reputational risks.</li> <li>Judgements can be appealed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arbitration fee is usually higher than court fee.</li> <li>An arbitration agreement is required.</li> <li>The setting aside of domestic awards/refusal of recognition and enforcement of foreign awards.</li> </ul>

23

## h. Dispute resolution (3)

Dispute resolution mechanisms under PPP contract	
Domestic Arbitration	Foreign Arbitration
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ability to request tribunal/local court to issue temporary emergency measures.</li> <li>Awards can be enforced more straightforwardly.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Off-shore tribunal's emergency measures injunctions are rarely enforced in Vietnam.</li> <li>Awards must be recognized before being enforced in Vietnam.</li> </ul>

24

## h. Dispute resolution (4)



Foreign arbitral awards are subject to Vietnamese regulation on recognition and enforcement of foreign arbitral awards

Vietnam is a party to the New York Convention, which is applicable to the recognition and enforcement of foreign arbitral awards declared in the territory of a party to the New York Convention in disputes arising from commercial relations.

### Vietnam has kept reservations regarding the following issues

- Vietnam will apply the New York Convention only to the recognition and enforcement of awards made in the territory of another contracting state.
- Vietnam will apply the New York Convention only to differences arising out of legal relationships, whether contractual or not, that are considered commercial under national law.
- With regard to awards made in the territory of non-contracting states, Vietnam will apply the New York Convention only to the extent to which those states grant reciprocal treatment.
- Vietnam declared that the interpretation of the New York Convention before the Vietnamese courts or competent authorities should be in accordance with the Constitution and the law of Vietnam.

25

## i. Termination (1)

### Early contract termination cases

Early termination only triggers in the following events as stated under the PPP Law. Termination requests are made in writing, explicitly stating the reason for termination.

- Project is affected by an FM event to a degree that the parties' remedies can no longer guarantee the continuation of PPP contract implementation
- For the purposes of national interests, national defense and security or protection of state confidential information
- The project company is considered insolvent in accordance with the laws on bankruptcy
- One of the parties under the PPP contract commits a fundamental breach of its contractual obligations
- Change of fundamental circumstances in accordance with the Civil Code; and the parties sign a termination agreement

26

## i. Termination (2)

### Post-termination obligations and termination payment

The following items in relation to early termination are to be negotiated and specified under the PPP contract

- Formula to determine the termination amount for each separate case of early termination
- Procedures, obligations and responsibilities of each party during the contract termination process
- Inventory, transfer and payment to related parties in each case of early termination
- Limitation on the state agency's financial obligations in early contract termination

#### Termination due to violation of the authorized state agency

- State authority to purchase the project company and pay compensation of a termination amount to the investor (according to the PPP contract)
- Such payment is to be allocated from the state budget

#### Termination due to violation of the project company/investors

- Investor(s) to transfer shares/capital contributions to the replacing investor(s)

27

## i. Termination (3)

### Termination – Example of termination payments

	Government/authorized state agency default	Private sector investor/project company default	Force majeure
Equity	✓	Private sector loses (X% of equity)	
Equity Returns	✓	Private sector loses equity returns	Losses are shared between government/authorized State agency and Private Sector investor/project company, but senior debt is typically paid (subject to the PPP Law regulations)
Debt	✓	✓	
Swap Breakage Costs	✓	Private sector pays for associated breakage costs	

28

## j. Miscellaneous (1)

### Confidentiality and provision of information

- The PPP contract will set out confidentiality obligations for both parties on information related to such PPP contract.
- Parties are required to provide information, documents and explanation on contract implementation upon request from authorized state authorities, supervising authorities, inspectors and audit agencies.

29

## j. Miscellaneous (2)

### Examination, inspection and auditing (PPP Law, Articles 83, 84, 85)

Examination	Inspection	Auditing
<p>Examination will cover the following item:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Issuance of guiding documents on PPP investment from state agencies</li> <li>■ Investment preparation, investor selection process, contract execution and implementation</li> <li>■ Other activities related to PPP investment</li> </ul> <p>Examination can take place periodically or extraordinary at the discretion of state authorities</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Inspection is conducted by sector-specific inspectors</li> <li>■ The inspection process is applied to state agencies, PPP contract signatories (both public sector and private sector), project company and all agencies, entities and individuals related to PPP investment activities</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Audit of management, utilization public assets and related activities</li> <li>■ Audit of the sharing mechanism on income increase/decrease</li> <li>■ Audit of the entire asset value of the PPP project prior to transfer to the state (as applicable)</li> </ul>

30

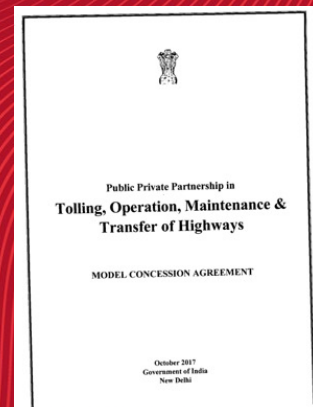
## 4. International precedent

31

### Precedent - India

#### Model Concession Agreement for Highways

- **Part I** – Preliminary (Definitions and Interpretation)
- **Part II** – The Concession (project scope, grant of concession, conditions precedent, obligations of the authority, representations and warranties and others)
- **Part III** – Development and operations (performance security, right of way, capacity augmentation, operations and maintenance, traffic regulation, safety requirements and others)
- **Part IV** – Financial covenants (concession fee, user fee, insurance and others)
- **Part V** – Force majeure and termination (force majeure, compensation for breach of agreement, suspension of concessionaire's rights, termination, divestment of rights and interest and others)
- **Part VI** – Other provisions (assignments and charges, change in law, liability and indemnity, rights and title over the site, dispute resolution, disclosure and others)



**Description:** There are Model Concession Agreements for various sectors of infrastructure such as Highways, Ports, Transport, Utilities and others.

Source:  
<https://morth.nic.in/sites/default/files/tot.pdf>

32

# 5. Key takeaways

33

## Key takeaways

### Lessons learnt

#### Risk allocation

- The PPP contract must have a **well-designed** risk-sharing mechanism.
- All risks should be **identified and allocated** between private investor(s) and State authorities.
  - A risk should be allocated to the party who is in **the best position** to manage and mitigate such risk at lowest cost.

#### Economic equilibrium

- The **economic equilibrium** of project contracts is fundamental. In other words, sponsors and lenders alike should be comfortable with the revenue stream of the project.
- The revenue sources should be **reliable** and **predictable**.
  - Project contracts should provide **a mechanism to deal with major events** that may occur in the future and affect the revenues of PPP projects (e.g., force majeure, change in law, etc.).

#### Cooperation

**Cooperation** among State authorities and between private investors and the State authorities are important at **any stages**, including but not limited to investor selection, contract negotiation and contract implementation.

34

# Questions

35

## **Baker McKenzie delivers integrated solutions to complex challenges.**

Complex business challenges require an integrated response across different markets, sectors and areas of law. Baker McKenzie's client solutions provide seamless advice, underpinned by deep practice and sector expertise, as well as first-rate local market knowledge. Across more than 70 offices globally, Baker McKenzie works alongside our clients to deliver solutions for a connected world.

[bakermckenzie.com](https://bakermckenzie.com)

This presentation has been prepared for clients and professional associates of Baker & McKenzie. Whilst every effort has been made to ensure accuracy, this presentation is not an exhaustive treatment of the area of law discussed and no responsibility for any loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of material in this presentation is accepted by Baker & McKenzie. Baker & McKenzie (Vietnam) Ltd., a limited liability company, is a member firm of Baker & McKenzie International, a global law firm with member law firms around the world, in accordance with the common terminology used in professional service organisations, reference to a "partner" means a person who is a partner, or equivalent, in such a law firm. Similarly, reference to an "office" means an office of any such law firm. This may qualify as "Attorney Advertising" requiring notice in some jurisdictions. Prior results do not guarantee a similar outcome.  
© 2024 Baker & McKenzie (Vietnam) Ltd.

36

ĐƠN VỊ CHỢ THỊ (H07) ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
PEOPLE'S COMMITTEE OF HO CHI MINH CITY

ĐƠN VỊ THƯƠNG MẠI (H08) VIAC TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM  
VIETNAM INTERNATIONAL ARBITRATION CENTRE

ĐƠN VỊ THƯƠNG MẠI (H09) TRUNG TÂM KẾ HOẠCH THƯƠNG MẠI VÀ ĐẦU TƯ TP.HCM  
INVESTMENT AND TRADE PROMOTION CENTRE HCMC

ĐƠN VỊ THƯƠNG MẠI (H10) US-ASEAN BUSINESS COUNCIL, INC.

ĐƠN VỊ THƯƠNG MẠI (H11) VILAF VIETNAM INTERNATIONAL LAW FIRM

**Investor's Opinions:**

## ENHANCING THE ROLE OF THE PRIVATE SECTOR IN PPP CONTRACTS

**Mr. Masayuki Karasawa**  
President Representative of Japan International Cooperation Agency (JICA) -  
Branch in Ho Chi Minh City

**ILS FORUM** INVESTMENT LEGAL SUPPORT 2024


Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

### 1. Overall Observation on Improvement of the Institutional Environment

- The institutional environment for PPP projects in Vietnam has been complicated and unstable for investors, as they are regulated by a number of related decrees and decisions of the Prime Minister, and are required to comply with a number of other laws and regulations.
- The PPP Law and the related detailed regulations have reduced the aforementioned uncertainty of investors' outlook on the institutional environment from the perspective of institutional stability.
- The institutional environment has been improving with the amendment and enforcement of many laws which directly affected on private investment.
- PPP Law and other relevant laws are expected to** provide sufficient incentives in terms of expected returns in order to encourage private investment and meet large capital needs.



**ILS FORUM** INVESTMENT LEGAL SUPPORT 2024

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

## 2. Consideration of Market Risk and Financial Risk Sharing in the PPP Law and Remaining Issues

- ① Compensation and return of earnings (to the project owner/the government)
- ② Government Guarantees
- ③ Guarantee of Foreign Currency Convertibility



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

## 3. Addressing Issues Related to the Revenue Compensation Scheme of the PPP Law

- It is important to clearly explain the conditions of applicability before investors prepare their bids and to secure financial resources for expenditures when the scheme is applied.
- A new fund for expenditures outside of the national budget framework is also a subject for consideration.
- In terms of revenue supplementation, the VGF based on subsidizing initial investment costs, could remain an option.
- It is also necessary to establish detailed operational rules and regulations, taking into account the fact that the VGF has not been applied despite the related provisions included in the past PPP decrees.



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

#### 4. Examples where Some Portions of the Scope of a PPP Project Were Separated from the PPP Contract and Implemented as Other Public Investment Projects, Reducing the Investor's Risk and Initial Investment

- ❑ The Vietnamese government, with the help of the ODA yen loans, constructed the Phu My Thermal Power Plant Unit 1 (total capacity 1,090 MW) and related transmission lines and substations from 1994 to 1999 and supported the construction of a 500 KV power transmission line between Phu My and Ho Chi Minh City from 2001 to 2005.
- ❑ The Vietnamese government is using yen loans to construct two container wharves in Cai Mep and two general cargo wharves in Thi Vai from 2005 to 2015.
- ❑ The Vietnamese government has leveraged its experience in this field by constructing Lach Huyen International Port with ODA yen loans from 2011 to 2018.



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

#### 5. Examples of Risk Sharing through More Active Public-Private Cooperation

- ❑ In areas such as TOD, it is important to continue to challenge maximizing the external effects and secure investment resources for the next stage of investment through the monetization of such efforts.
- ❑ Tokyu Corporation, a Japanese private railroad operator, and BECAMEX, an investor in Binh Duong Province have formed a joint venture to develop Sola Garden in an industrial area on the outskirts of the provincial capital.
- ❑ The revenue generated from the improvement of the urban environment and the enhancement of the overall asset value of the urban space is returned to the wider public infrastructure development through BECAMEX and is considered to be part of the investment resources for the future extension of MRT1.



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

## 6. Conclusion (Measures to Promote Investment Further in the Form of PPPs by Sharing Market and Financial Risks between the Public and Private Sectors)

- To ensure the effectiveness and encourage the use of the scheme for compensating and returning (to the project owner/the government) revenues, it is necessary to improve the predictability of investors regarding the applicability and feasibility of the scheme.
- Consideration is required for granting government guarantees that also take into account the characteristics of the project and for making the maximum convertibility guarantee limit more flexible.
- The method of separating and implementing part of a PPP project as a regular public investment project based on a phased development plan to increase the profitability of subsequent investment projects under the PPP law has been used in many projects in Vietnam in the past and remains a realistic and effective option.
- In the field of TOD, it is important for project owners and investors to continue to work together to maximize and recoup the external effects.
- Enhancing the effectiveness of the scheme for compensating and returning (to the project owner/the government) revenues under the PPP law is also need to be considered.

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**Thank you!**  
**Cảm ơn**

**Mr. Masayuki Karasawa**  
President Representative of Japan International  
Cooperation Agency (JICA) - Branch in Ho Chi Minh City

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



**Ý kiến của chuyên gia:**

## Cơ chế phân chia rủi ro và lợi nhuận đối với dự án PPP

**ThS. LS. Hoàng Nguyễn Hạ Quyên**  
 Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH LNT&Partners,  
 Trọng tài viên VIAC,  
 Hòa giải viên VMC.

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

1

**Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh**  
 Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**PPP**

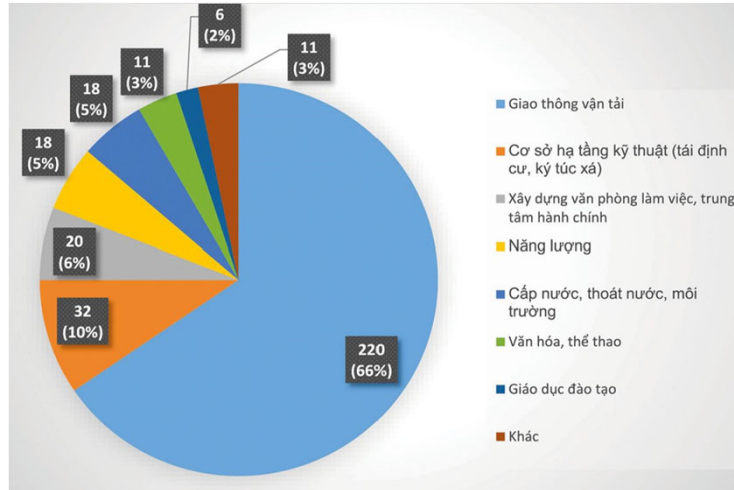
- Cung cấp các sản phẩm, dịch vụ công thông qua đầu tư tư hoặc quản lý tư;
- Giảm gánh nặng ngân sách công;
- Huy động nguồn lực tài chính, kinh nghiệm và công nghệ từ khối tư nhân;
- Các bên trong hợp đồng có mối quan tâm khác biệt:
  - Khối tư nhân: mục đích lợi nhuận
  - NN: đảm bảo việc cung cấp dịch vụ công.

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

2

**Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh**  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**PPP**



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



**Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh**  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**PPP**

**SAU KHI CÓ LUẬT PPP:**

- Đến hết năm 2022, kể từ khi luật PPP ra đời, mới có 10 dự án mới được phê duyệt, 14 dự án vẫn đang trong quá trình triển khai các bước chuẩn bị đầu tư
- 135 dự án (không bao gồm dự án BT) được thực hiện theo quy định chuyển tiếp của luật PPP;
- 140 dự án BT được ký hợp đồng, và triển khai trước thời điểm luật PPP có hiệu lực



**PPP**

Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa NN - NĐT

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**PPP - Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa NN - NĐT**

Nguyên tắc bình đẳng



Nhà nước



Nhà đầu tư



⇒ cần nhấn mạnh nguyên tắc bình đẳng giữa NN vs NĐT là một nguyên tắc đàm phán và thực hiện hợp đồng DA, tạo cơ sở để NĐT/DNDA được đề xuất điều khoản, cơ chế linh hoạt trong quá trình đàm phán, triển khai, thực hiện DA

- ⇒ Ví dụ: trường hợp hoàn thuế VAT
- ⇒ Ví dụ: trường hợp rủi ro an ninh, khủng bố ...

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**PPP - Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa NN - NĐT**

**CƠ CHẾ CHIA SẺ LỢI NHUẬN, RỦI RO**

**Tăng doanh thu**

- Doanh thu thực tế > 125%, nhà đầu tư chia sẻ 50% phần chênh lệch với nhà nước
- Việc chia sẻ lợi nhuận được thực hiện sau khi điều chỉnh về giá, phí và thời hạn hợp đồng và sau khi Kiểm toán nhà nước kiểm toán phần tăng doanh thu

**Giảm doanh thu**

- Doanh thu thực tế < 75%, Nhà nước sẽ chia sẻ 50% phần chênh lệch giữa mức thực tế và mức 75% với nhà đầu tư
- Áp dụng cho:
  - loại hợp đồng BOT, BTO, BOO
  - các dự án mà quy hoạch, chính sách, pháp luật có liên quan thay đổi làm giảm doanh thu
  - đã thực hiện hết các biện pháp điều chỉnh nhưng doanh thu vẫn không đạt mức tối thiểu 75%
  - được Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán phần giảm doanh thu

**Nguồn ngân sách đảm bảo**

- Cơ chế chia sẻ giảm phần doanh thu được xác định tại quyết định chủ trương đầu tư
- Sử dụng từ nguồn dự phòng ngân sách trung ương hoặc địa phương

**Nguyên tắc quản lý thu, chi**

- **Doanh nghiệp dự án PPP**
  - Khi doanh thu tăng so với dự kiến, doanh nghiệp chia sẻ 50% phần tăng với Nhà nước, được tính như là khoản giảm trực tiếp vào doanh thu khi xác định thu nhập chịu thuế.
  - Phần doanh thu chia sẻ này nộp vào ngân sách Nhà nước.
  - Khi Nhà nước chia sẻ doanh thu giảm với doanh nghiệp, phần này được tính là doanh thu từ việc cung cấp sản phẩm, dịch vụ công và không phải kê khai, nộp thuế GTGT.
- **Nhà nước**
  - Phần doanh thu tăng mà doanh nghiệp chia sẻ với Nhà nước được xem là khoản thu của ngân sách, tùy thuộc vào cấp quyết định chủ trương đầu tư là ngân sách trung ương hay ngân sách địa phương.

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

### Cơ chế chia sẻ rủi ro

- ❑ Chỉ chia sẻ rủi ro khi “quy hoạch, chính sách pháp luật có liên quan làm thay đổi giảm doanh thu”
  - Không chia sẻ do yếu tố thị trường
- ❑ Điều kiện áp dụng việc chia sẻ doanh thu: Sau khi đã áp dụng điều chỉnh mức giá, phí sản phẩm, dịch vụ công, điều chỉnh thời hạn hợp đồng dự án.
- ❑ Trong đó: Điều chỉnh giá: phải phù hợp pháp luật về giá, phí, và sau khi sửa đổi Hợp đồng dự án PPP – Đ 65.3 Luật PPP. Việc điều chỉnh Hợp đồng PPP, thời hạn dự án ... phải được ký kết phụ lục, nhưng không quy định cụ thể thời hạn đàm phán sửa đổi
- ❑ Chi phí xử lý: Nguồn dự phòng phân sách Trung ương hoặc địa phương
  - phải tuân theo trình tự thủ tục hồ sơ theo quy định pháp luật về ngân sách
  - Tiến độ thực hiện kéo dài, không đáp ứng điều 82.4 Luật PPP
  - Chưa có cơ chế xử lý tình huống dự phòng ngân sách không đủ bù chênh lệch doanh thu



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024

7

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

### Tỷ lệ vốn tham gia của Nhà nước

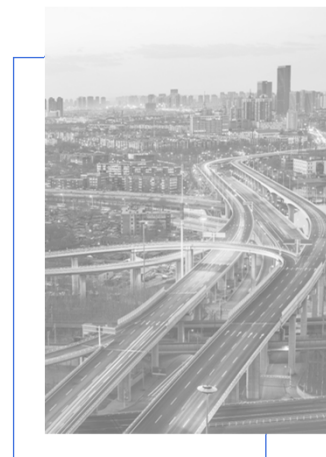
- ❑ NN không tham gia quá 50% tổng mức đầu tư DA

→ Chưa phù hợp điều kiện thực tế

Đơn cử: Cao tốc Đồng Đăng – Trà Lĩnh (Cao Bằng)

### Cơ chế xử lý vi phạm

- ❑ Cơ chế xử lý vi phạm trong HĐDA thường rất chặt về chế tài cho NĐT
- ❑ Không có cơ chế xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại trong trường hợp NN vi phạm nghĩa vụ



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024

8

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

### Luật thay đổi bất lợi

- Không có quy định rõ ràng về trách nhiệm của NN trong trường hợp luật thay đổi bất lợi cho NGT
- Dự án PPP thường kéo dài
- Việc triển khai Dự án PPP cần tuân theo nhiều văn bản pháp luật khác nhau, nhiều lĩnh vực khác nhau

### Kiểm toán

- Kiểm toán NN chỉ áp dụng cho khu vực công
- Kiểm toán tuân thủ vs kiểm toán NN

### Các quy định pháp luật liên quan khác

- Thiếu đồng bộ giữa Luật PPP và Luật chuyên ngành khác



Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

9

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

ĐIỀU KIỆN CHIA SẺ DOANH THU GIẢM	BẮT CẤP	ĐỀ XUẤT
Khi doanh thu giảm dưới mức 75%, Nhà nước chia sẻ 50% phần chênh lệch giữa mức thực tế và mức 75%	Tỷ lệ chia sẻ 50-50 gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong những năm đầu dự án PPP đi vào khai thác	Không quy định cứng tỷ lệ chia sẻ là 50-50 mà để nhà đầu tư và cơ quan ký kết thỏa thuận tỷ lệ theo từng năm và linh hoạt điều chỉnh
Áp dụng cho các dự án mà quy hoạch, chính sách, pháp luật có liên quan thay đổi làm giảm doanh thu	Khó chứng minh việc thỏa mãn điều kiện này Không chia sẻ rủi ro về kinh tế vĩ mô hay nhu cầu sử dụng mà ảnh hưởng đến doanh thu	Bỏ điều kiện này, chỉ cần diễn ra việc giảm doanh thu thì nhà nước sẽ cùng chia sẻ rủi ro.
Đã thực hiện hết các biện pháp điều chỉnh nhưng doanh thu vẫn không đạt mức tối thiểu 75%	Khó khăn cho việc ứng phó nhanh với các biến động doanh thu, ảnh hưởng đến hiệu quả các phương án tài chính	Bỏ điều kiện này vì làm tăng nghĩa vụ chứng minh của nhà đầu tư nhưng không làm giảm rủi ro của nhà nước. Dù nhà nước chia sẻ 50% rủi ro. Do đó, nhà đầu tư đương nhiên sẽ luôn áp dụng mọi biện pháp điều chỉnh được cho phép để tăng doanh thu.
Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán phần giảm doanh thu	- Doanh nghiệp dự án PPP không có vai trò trong việc xác định giá trị doanh thu giảm - Không quy định rõ ràng về thời hạn để kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán doanh thu giảm	Quy định thời hạn Kiểm toán Nhà nước phải hoàn thành việc kiểm toán phần doanh thu tăng, giảm. Nếu kiểm toán nhà nước không hoàn thành trong thời hạn này thì nhà nước chịu bồi thường cho nhà đầu tư.

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT  
FORUM 2024

10



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

### Hài hòa lợi ích và rủi ro giữa nhà nước và tư nhân?

QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH	BẤT CẬP	ĐỀ XUẤT
<p>Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP chia sẻ lợi nhuận: áp dụng cho mọi loại hợp đồng PPP</p> <p>Nhà nước chia sẻ rủi ro: chỉ áp dụng cho loại hợp đồng BOT, BTO, BOO</p>	<p>Chưa cân xứng trong việc chia sẻ lợi ích và rủi ro</p>	<p>Thay đổi điều kiện về chia sẻ lợi nhuận: chỉ nên áp dụng đối với một số loại hợp đồng PPP và đối với các dự án PPP có những lợi thế rõ rệt về tăng trưởng doanh thu khi lập và phê duyệt dự án (không áp dụng dự án các địa phương vùng sâu vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn, biên giới, hải đảo,...)</p> <p>Cân nhắc bổ sung thêm cơ chế bảo lãnh doanh thu tối thiểu thay vì chia sẻ rủi ro để các bên cân nhắc áp dụng tùy trường hợp.</p>

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024

11

Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

NGHĨA VỤ CỦA NHÀ NƯỚC	BẤT CẬP	ĐỀ XUẤT
<p>Đảm bảo giao đất, cho thuê đất, bàn giao mặt bằng thực hiện dự án đúng cam kết trong hợp đồng</p> <p>Thanh toán tiền bồi thường và/hoặc mua lại doanh nghiệp dự án để doanh nghiệp khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do cơ quan ký kết vi phạm</p> <p>Đảm bảo không thay đổi mục đích sử dụng đất</p>	<p>Thiếu cơ chế bảo lãnh cho nhà đầu tư trường hợp Nhà nước chậm hoặc không thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng, dẫn đến các hệ rủi ro tiềm ẩn sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tăng rủi ro tài chính cho các dự án, khiến nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn từ các nguồn tài chính, đặc biệt là vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nhà đầu tư tài chính khác.</li> <li>Tăng chi phí tài chính, bao gồm lãi suất vay cao hơn và chi phí bảo hiểm rủi ro, giảm khả năng sinh lời của dự án và tăng chi phí dự án</li> <li>Hạn chế sự tham gia của các nhà đầu tư, đặc biệt là những nhà đầu tư quốc tế, lớn, có kinh nghiệm và năng lực tài chính, do lo ngại về sự không chắc chắn và rủi ro cao của dự án</li> <li>Gánh nặng ngân sách nhà nước để hỗ trợ dự án, đặc biệt là trong các tình huống khẩn cấp hoặc khi dự án đối mặt với nguy cơ thất bại.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Có cơ chế đền bù/bồi thường cho nhà đầu tư rõ ràng trong trường vi phạm cam kết. (Ví dụ: Trong trường hợp chậm bàn giao đất, thì bồi thường phần chi phí phát sinh cho nhà đầu tư)</li> <li>Quy định cụ thể trình tự, thủ tục thanh toán, thời hạn, nguồn tiền để thanh toán và cơ quan có thẩm quyền quyết định việc thanh toán.</li> <li>Bổ sung cơ chế xử lý trong trường hợp nhà nước chậm thanh toán, ví dụ lãi suất phạt trả chậm.</li> <li>Quy định cụ thể trong trường hợp nhà nước vi phạm các cam kết này dẫn đến việc nhà đầu tư bị thiệt hại thì cơ chế bồi thường, nguồn vốn bồi thường, thời hạn thực hiện bồi thường như thế nào</li> <li>Lập Quỹ dự phòng vốn đầu tư công cho riêng các dự án theo phương thức PPP để có thể thực hiện việc thanh toán bồi thường, mua lại doanh nghiệp dự án.</li> </ul>

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

ILS INVESTMENT LEGAL SUPPORT FORUM 2024

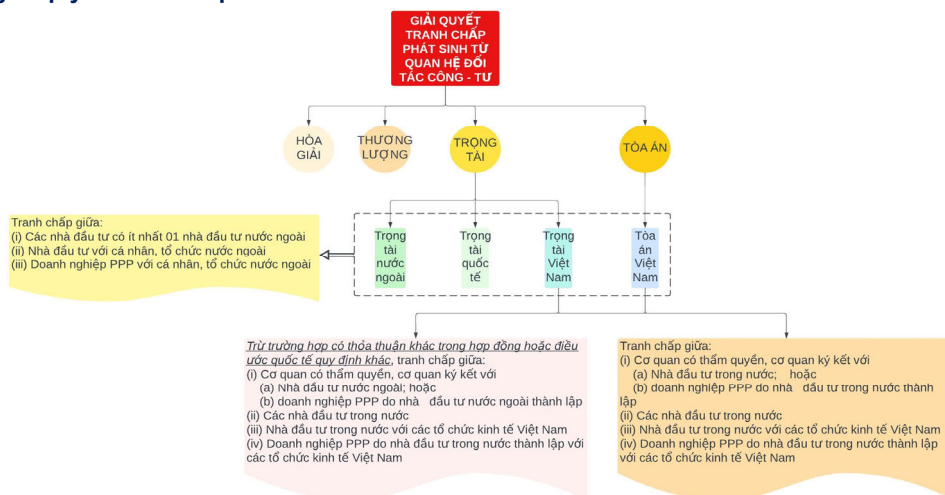
12

**Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh**  
 Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

NGHĨA VỤ CỦA NHÀ NƯỚC	BẮT CẤP	ĐỀ XUẤT
Cho phép thế chấp tài sản, quyền kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chưa có quy định cụ thể về quyền kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng</li> <li>Chưa có hướng dẫn rõ ràng về quy trình, thủ tục thế chấp loại tài sản, công trình này</li> </ul>	Hướng dẫn cụ thể hồ sơ, trình tự, thủ tục thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo, có cần xin chấp thuận của cơ quan nào cho việc thế chấp hay không.
Ưu tiên cung cấp dịch vụ công cho doanh nghiệp PPP (trường hợp dịch vụ công khan hiếm)	Chưa có hướng dẫn rõ ràng về điều kiện, trình tự, thủ tục để nhà đầu tư được hưởng quyền ưu tiên, ưu đãi	Có quy trình, thủ tục cụ thể để được hưởng ưu đãi, ưu tiên, liệu nhà đầu tư có cần chứng minh điều kiện nào, xin chấp thuận từ cơ quan nào.
Ưu tiên cấp quyền sử dụng công trình (trường hợp có hạn chế đối tượng sử dụng công trình công cộng)		

**Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh**  
 Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City

**Quy định về giải quyết tranh chấp PPP**



Đầu tư bằng hình thức đối tác công – tư (PPP) trong bối cảnh mới của Thành phố Hồ Chí Minh  
Investment through private-public partnership method under new context of Ho Chi Minh City



**Thank you!**  
**Cảm ơn**

**ThS. LS. Hoàng Nguyễn Hạ Quyền**  
Luật sư Điều hành Công ty Luật TNHH LNT&Partners,  
Trọng tài viên VIAC,  
Hòa giải viên VMC.

Diễn đàn Hỗ trợ Pháp lý Đầu tư 2024 – Kỳ I | Investment Legal Support Forum 2024 – 1<sup>st</sup> Semester

