

**TỔ CÔNG TÁC ĐẶC BIỆT CỦA
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ RÀ
SOÁT, THÁO GỠ KHÓ KHĂN,
VƯỚNG MẮC VÀ THỨC ĐẨY
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2022

Số: 254/CV-TCT

V/v hướng dẫn một số nội dung về
triển khai, thực hiện dự án đầu tư kinh
doanh theo quy định của pháp luật

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện Quyết định số 1242/QĐ-TTg ngày 16/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy thực hiện dự án đầu tư tại các Bộ, ngành và địa phương, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã phối hợp với các Bộ, ngành rà soát, tổng hợp và báo cáo Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Bình Minh, Tổ trưởng Tổ công tác về các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh tại công văn số 7521/BKHĐT-PC ngày 01/11/2021.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ tại văn bản số 8393/VPCP-CN ngày 16/11/2021 và thông báo số 80/TB-VPCP ngày 23/3/2022 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi Quý Cơ quan hướng dẫn một số nội dung về triển khai, thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật (Phụ lục gửi kèm theo).

Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Bình Minh (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Công thương; Tư pháp; Công an; Quốc phòng; Khoa học và Công nghệ;
- Sở KH&ĐT các tỉnh, thành phố trực thuộc TƯ;
- Thành viên Tổ công tác đặc biệt (D/S kèm theo);
- Thành viên nhóm giúp việc TCT (D/S kèm theo);
- Bộ KH&ĐT: Lãnh đạo Bộ; các Đơn vị: PTĐN, QLĐT, ĐTNN, ĐKKD, PTHTX, TH, KTĐP, GSTĐ, QLKKT, KTNN, KTCN, KTDV, KTĐN, KHGDNTMT, LĐVX, KCHT, QPAN, TCTT;
- Lưu VP, PC (NP) 40

**TM. TỔ CÔNG TÁC
KT. TỔ TRƯỞNG
TỔ PHÓ**



**THỨ TRƯỞNG
BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
Trần Duy Đông**



**MMT &
PARTNERS LAW FIRM**

Phụ lục

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ TRIỂN KHAI, THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

(Ban hành kèm theo công văn số 2541/CV-TCT ngày 15 tháng 4 năm 2022 của
Tổ công tác đặc biệt của Thủ tướng Chính phủ)



I. Những nội dung liên quan đến thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

1. Các dự án đầu tư xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ có cần đáp ứng điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất là thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư¹, dự án đầu tư có sử dụng đất phải lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Nghị định này khi đáp ứng điều kiện thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; chương trình phát triển đô thị (nếu có) theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị.

Như vậy, theo quy định nêu trên, điều kiện về dự án thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở chỉ áp dụng trong trường hợp dự án sử dụng đất có mục tiêu, hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở và do đó không áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc, công trình thương mại, dịch vụ không có mục tiêu, hoạt động xây dựng nhà ở.

2. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư hay không?

Trả lời:

Theo Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất được phân loại là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (không phải công trình dân dụng), do vậy không thuộc phạm vi dự án phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP².

¹ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP

² Được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất là một trong các loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, được phân biệt với đất thương mại, dịch vụ. Do vậy, căn cứ quy định này, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất không phải là dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Ngoài ra, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai và khoản 10 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước³.

Do vậy, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai⁴.

Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm thì lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

3. *Quy định trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo điểm a khoản 3 Điều 13 và điểm b khoản 1 Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hợp lý không?*

Trả lời:

Mục 1 Chương II Luật Đấu thầu (Điều 20, Điều 22) quy định về các hình thức lựa chọn nhà đầu tư bao gồm đấu thầu rộng rãi và chỉ định thầu...; Điều 21 Luật này quy định về đấu thầu hạn chế được áp dụng trong trường hợp gói thầu có yêu cầu cao về kỹ thuật hoặc kỹ thuật có tính đặc thù mà chỉ có một số nhà thầu đáp ứng yêu cầu của gói thầu (không áp dụng đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư).

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 13 và Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư⁵, việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhằm xác định số lượng nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm làm căn cứ áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư hay tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư.

³ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016

⁴ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020

⁵ được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 6 và 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 16/3/2021 của Chính phủ



Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi trong trường hợp này là phù hợp với các quy định nêu trên để bảo đảm công bằng, minh bạch và lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực thực hiện dự án đầu tư.

4. *Việc lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư hợp lệ theo quy định của pháp luật về đấu thầu trong trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ đề xuất một dự án đầu tư tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư và giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ.

Trong trường hợp này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể các điều, khoản sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác, bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

5. *Theo Nghị định 31/2021/NĐ-CP, cơ quan lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP thì ngoài cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện còn có cơ quan trực thuộc UBND cấp tỉnh như Ban quản lý Khu vực phát triển đô thị, một số đơn vị sự nghiệp công lập thuộc UBND tỉnh có chức năng và được UBND tỉnh giao nhiệm vụ lập đề xuất dự án. Như vậy, chưa có sự thống nhất về cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập đề xuất dự án giữa Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.*

Trả lời:

Quy định về cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập đề xuất dự án tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP⁶ chỉ áp dụng với dự án đầu tư có sử dụng đất và **không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư** theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

⁶ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 108 Nghị số 31/2021/NĐ-CP



Do vậy, không có sự mâu thuẫn giữa quy định về cơ quan lập hồ sơ đề dự án theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

6. *Trong trường hợp có hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm nhưng sau đó một nhà đầu tư có văn bản đề nghị không tham gia đấu thầu thực hiện dự án và chỉ còn lại một nhà đầu tư đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm thì triển khai tiếp như thế nào?*

Trả lời:

Việc chuẩn bị, nộp và đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại Điều 13 và Điều 16 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.⁷ Theo quy định này, việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án nhằm xác định số lượng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm làm căn cứ áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư hay tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư.

Trường hợp có từ 02 (hai) nhà đầu tư quan tâm trở lên đã được đánh giá đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thì dự án sẽ phải tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án mà không phụ thuộc vào việc một nhà đầu tư sau khi được đánh giá đáp ứng sơ bộ năng lực, kinh nghiệm có văn bản đề nghị không tham gia đấu thầu thực hiện dự án.

7. *Trường hợp dự án đã qua sơ tuyển theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP có từ 02 (hai) nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ tuyển thì việc lập Hồ sơ mời thầu được thực hiện theo quy định tại Nghị định 30/2015/NĐ-CP hay Nghị định 25/2020/NĐ-CP?*

Trả lời:

Khoản 3 Điều 90 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP⁸ và điểm b khoản 1 Điều 7 Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT đã quy định về việc chuyển tiếp đối với dự án đã phát hành hồ sơ mời sơ tuyển trước thời điểm Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Theo đó, nội dung hồ sơ mời thầu được xây dựng theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu.

8. *Khi tổ chức đấu thầu, nhà đầu tư muốn tham gia đấu thầu khu đất thực hiện dự án nhưng không phải để thực hiện mục tiêu dự án như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (ví dụ gia công may mặc) mà để thực hiện mục tiêu khác (ví dụ sản xuất bao bì) thì việc tổ chức đấu thầu sẽ thực hiện như thế nào?*

Trả lời

⁷ Được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 6 và 7 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

⁸ Được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 29 Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP.

Theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 29 Luật Đầu tư, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu được thực hiện sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP⁹, đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là văn bản quyết định phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất. Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước khi công bố danh mục dự án...

Như vậy, về nguyên tắc, việc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp này được thực hiện trên cơ sở Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ngoài ra, khoản 2 Điều 17 Luật Đấu thầu quy định về việc hủy thầu trong trường hợp “*thay đổi mục tiêu, phạm vi đầu tư đã ghi trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu*”.

Do vậy, đề nghị xem xét cụ thể các tình huống thực tế phát sinh trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư để có căn cứ thực hiện theo quy định nêu trên.

9. *Cơ quan công bố Danh mục dự án sau khi có quyết định chủ trương đầu tư được phê duyệt là Sở Kế hoạch và Đầu tư hay Cơ quan tổ chức đấu thầu?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP,¹⁰ Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban quản lý khu kinh tế thực hiện công bố Danh mục dự án.

10. *Theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, áp dụng hình thức đấu thầu quốc tế đối với dự án có có sơ bộ chi phí thực hiện dự án từ 800 tỷ đồng trở lên và có từ hai nhà đầu tư trở lên đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, trong đó có ít nhất một nhà đầu tư nước ngoài. Như vậy, trong trường hợp dự án có sơ bộ chi phí thực hiện dự án từ 800 tỷ đồng trở lên, việc đăng tải danh mục, đăng tải thông báo mời quan tâm có phải thực hiện bằng cả hai ngôn ngữ là Tiếng Việt và Tiếng Anh hay không?*

Trả lời

Theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP¹¹, đối với dự án có sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) từ tám trăm tỷ đồng trở lên, ngoài việc đăng tải thông tin quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, thông tin dự

⁹ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

¹⁰ Được sửa đổi tại Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

¹¹ Được sửa đổi tại khoản 2 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.



án đầu tư có sử dụng đất phải được đăng tải với ngôn ngữ bằng tiếng Anh và tiếng Việt trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có).

Căn cứ quy định nêu trên, việc đăng tải thông báo mời quan tâm, danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện bằng cả hai ngôn ngữ là tiếng Anh và tiếng Việt trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Hiện nay, Hệ thống đã có chức năng đăng tải bằng tiếng Anh.

11. Dự án đầu tư xây dựng mặc dù có tên gọi là khu đô thị, khu dân cư có quy mô dân số dưới 4.000 người hoặc dưới 20 ha thì có thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định 25/2020/NĐ-CP hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 25/202/NĐ-CP¹², việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đối với dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì các dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị; công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng nhà ở thương mại thuộc phạm vi dự án phải tổ chức đấu thầu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định 25/2020/NĐ-CP nêu trên. Điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định này.

12. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có các mục tiêu hỗn hợp gồm sân golf, các tiểu dự án dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng, sinh thái khác được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp dự án đầu tư có các mục tiêu, nội dung thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của các cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền cao nhất chấp thuận chủ trương đầu tư đối với toàn bộ dự án. Do vậy, đề nghị căn cứ quy định này và quy định liên quan tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư để xác định thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án có mục tiêu hỗn hợp.

13. Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư là trường hợp nào?

Trả lời:

¹² Được sửa đổi tại khoản 1 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.



Các trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật được quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, khoản 2 và điểm đ khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Theo đó, các trường hợp khác không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là các trường hợp không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật có liên quan.

14. Dự án khai thác khoáng sản thông qua đấu giá quyền khai thác khoáng sản có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hay không? Nếu có thì việc đấu giá quyền khai thác khoáng sản thực hiện trước hay sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải được chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Căn cứ quy định nêu trên, dự án khai thác khoáng sản (trúng đấu giá quyền khai thác khoáng sản) phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong trường hợp có đề nghị nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc đấu giá quyền khai thác khoáng sản thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 22/2012/NĐ-CP ngày 26/3/2012 của Chính phủ quy định về đấu giá quyền khai thác khoáng sản. Theo đó, hồ sơ đề nghị tham gia đấu giá quyền khai thác khoáng sản không có yêu cầu về văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

15. Dự án đầu tư thuộc Danh mục dự án khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn đã được UBND tỉnh phê duyệt có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư không hay chỉ cần thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 16 Nghị định 57/2018/NĐ-CP (trong trường hợp chỉ có 01 doanh nghiệp nộp hồ sơ)?

Trả lời

Theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn. Do vậy, trường hợp dự án khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại các Điều 30, 31 và 32 Luật Đầu tư thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

16. Dự án đã có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01/01/2021 hoặc dự án đang

tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và chưa có kết quả trúng đấu giá trước ngày 01/01/2021 thì sau khi có quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hay không?

Trả lời

Điều 120 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về thủ tục đối với dự án đã có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 1/1/2021 hoặc dự án đang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và chưa có kết quả trúng đấu giá trước ngày 1/1/2021.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 120 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, *đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quy định tại các Điều 30 và 31 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này.*

17. *Dự án có đề nghị nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá hoặc đấu thầu có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hay không?*

Trả lời

Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Luật Đầu tư, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, **trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất **không thông qua đấu giá, đấu thầu** hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ các quy định nêu trên, các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư không thuộc các trường hợp quy định tại các Điều 30, 31 và các điểm b, c,



d khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

18. Theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai

Điều 73 Luật Đất đai quy định đối với dự án sản xuất kinh doanh thì chủ đầu tư được thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sau khi xác định được chủ đầu tư (sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư) thực hiện dự án.

Như vậy khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP có mâu thuẫn với quy định tại Điều 73 Luật Đất đai hay không?

Trả lời

Điểm b khoản 5 Điều 29 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về việc “**cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai**”.

Quy định này phù hợp với quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại Điều 193 Luật Đất đai. Theo đó, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có **văn bản chấp thuận** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án.

Điều 73 Luật Đất đai chỉ quy định chung về việc sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh (không quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp).

Như vậy, quy định tại điểm b khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP là hoàn toàn phù hợp với Điều 193 và không mâu thuẫn với Điều 73 Luật Đất đai.

19. Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất (diện tích lớn, đa mục tiêu, bao gồm: đô thị, dịch vụ, thương mại, thể thao, sân golf, ...) thì có phải tách dự án sân golf ra thành dự án độc lập để thực hiện hay không?

Trả lời:



Yêu cầu về việc đề xuất dự án sân gôn được lập thành dự án độc lập đối với Dự án khu du lịch, dịch vụ vui chơi, giải trí tổng hợp có sân gôn theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 52/2020/NĐ-CP về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân gôn đã được bãi bỏ tại khoản 1 Điều 107 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

20. *Việc thẩm định sự phù hợp của dự án với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được thực hiện như thế nào trong trường hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh đến năm 2020 đã hết kỳ quy hoạch, quy hoạch chung cho giai đoạn tiếp theo chưa được phê duyệt do phải tích hợp nhiều quy hoạch chuyên ngành vào quy hoạch chung?*

Trả lời:

Việc thẩm định sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch theo điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư được hướng dẫn thực hiện theo quy định khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, trường hợp quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh chưa được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch thì việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch đó được thực hiện trên cơ sở đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 của Luật này về việc thực hiện quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và Nghị quyết của Chính phủ ban hành Danh mục các quy hoạch được tích hợp vào các quy hoạch này.

Trường hợp các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hết thời hạn trước khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được quyết định hoặc phê duyệt thì quy hoạch đó được kéo dài thời hạn cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được quyết định hoặc phê duyệt.

21. *Luật Đầu tư không quy định nội dung đánh giá sự phù hợp về quy hoạch sử dụng đất; trường hợp dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không quy định rõ khu đất đề xuất thực hiện dự án không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì có đảm bảo đủ điều kiện thẩm định, trình phê duyệt hay không?*

Trả lời

Theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh... Nội dung của quy hoạch tỉnh đã được xác định cụ thể tại Điều 28 Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch. Theo đó, quy hoạch sử dụng đất đã được tích hợp vào quy hoạch tỉnh và bao gồm các nội dung về phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện... Do vậy, khi đánh giá sự phù hợp của



dự án với quy hoạch tỉnh tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư đã bao gồm các nội dung về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh chưa được quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của Luật Quy hoạch thì việc đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch đó được thực hiện trên cơ sở đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với các quy hoạch theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 59 của Luật này về việc thực hiện quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và Nghị quyết của Chính phủ ban hành Danh mục các quy hoạch được tích hợp vào các quy hoạch này.

22. *Điều 65 Luật Khoáng sản quy định đối với dự án nằm trong khu vực thăm dò, khai thác khoáng sản thì Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định việc thăm dò, khai thác Bauxite trước khi dự án được phê duyệt hoặc cấp phép đầu tư. Vậy việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nằm trong khu vực thăm dò, khai thác Bauxite đã được phê duyệt được thực hiện như thế nào?*

Trả lời

Việc thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, bao gồm đánh giá sự phù hợp dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, **nhu cầu sử dụng đất**, khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất... thực hiện theo quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 33 Luật Đầu tư.

Liên quan đến nội dung này, khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thuộc khu vực thăm dò, khai thác khoáng sản, đề nghị xem xét các yêu cầu, điều kiện thực hiện dự án đầu tư theo quy định liên quan tại Điều 65 Luật Khoáng sản, Điều 3 và Điều 8 Nghị định số 51/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về quản lý khoáng sản tại các khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia.

23. *Danh mục dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường để làm cơ sở thẩm định dự án và thẩm định công nghệ của dự án theo quy định tại điểm đ khoản 3 điều 33 Luật Đầu tư và điểm b khoản 2 Điều 13 Luật chuyển giao công nghệ được thực hiện theo quy định nào?*

Trả lời

Danh mục dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường được quy định tại khoản 7 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường và được hướng dẫn cụ thể tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/1/2022 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật này.

24. *Quy định cơ quan được lấy ý kiến thẩm định trả lời và chịu trách nhiệm về nội dung được lấy ý kiến, nếu không trả lời thì coi là đồng ý khó thực hiện trên thực tế do khi thông qua Ủy ban nhân dân tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh không thống nhất, phải thực hiện thẩm định lại, gây mất nhiều thời gian.*



Trả lời

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, *trong thời hạn theo quy định, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời và chịu trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đó; quá thời hạn quy định mà không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý với nội dung thuộc phạm vi quản lý của cơ quan đó.*

Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các sở, ngành, cơ quan tại địa phương nâng cao hiệu quả công tác phối hợp trong quá trình góp ý và gửi ý kiến thẩm định dự án đầu tư đúng thời hạn theo quy định Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

25. *Tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư là tài liệu nào?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 189 Bộ luật dân sự, quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản; quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Theo đó, quyền sử dụng địa điểm được thể hiện thông qua các hình thức như hợp đồng tặng cho bất động sản (Điều 459 Bộ luật dân sự), hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác (Điều 472 Bộ luật dân sự), hợp đồng mượn tài sản (Điều 494 Bộ luật dân sự), hợp đồng về quyền sử dụng đất (Điều 500 Bộ luật dân sự),...

Căn cứ các quy định nêu trên, quyền sử dụng địa điểm sẽ được thể hiện bằng các loại giấy tờ khác nhau theo từng trường hợp cụ thể. Do đó, đề nghị căn cứ vào các văn bản, tài liệu theo quy định của Bộ Luật dân sự để xem xét quyền sử dụng địa điểm của nhà đầu tư.

26. *Công ty TNHH một thành viên khi đề xuất thực hiện dự án có được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hay không trong trường hợp hợp cá nhân sở hữu Công ty mới là người có quyền sử dụng đất?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất. Do vậy, trong trường hợp công ty là nhà đầu tư nhưng chưa có quyền sử dụng đất thì không có cơ sở thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

27. *Việc xem xét khả năng đáp ứng điều kiện tài chính của nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 NĐ 43/2014/NĐ-CP được thực hiện trước khi giao đất hay tại thời điểm chấp thuận chủ trương.*

Trả lời:

Việc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và giao đất theo quy định của Luật Đất đai là các thủ tục độc lập.

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư bao gồm **khả năng** đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; **khả năng** đáp ứng điều kiện chuyên mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, *nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư gồm: nội dung quy định tại khoản 4 Điều 33 của Luật Đầu tư; căn cứ pháp lý, điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 29 của Nghị định này; đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản).*

Căn cứ quy định nêu trên, tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan chủ trì thẩm định dự án xem xét **khả năng** đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án đầu tư. Các điều kiện cụ thể đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

28. *Việc xem xét các điều kiện đối với chủ đầu tư theo quy định Luật Nhà ở, Luật Đất đai trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư dự án nhà ở được thực hiện như thế nào do pháp luật về đầu tư và các quy định hướng dẫn Luật Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không có quy định về nội dung này mà chỉ quy định về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư?*

Trường hợp nhà đầu tư sau khi trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhưng không đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai 2013 và pháp luật về kinh doanh bất động sản phải thực hiện các trình tự, thủ tục như thế nào?

Trả lời:

- Điểm c khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư gồm đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng,



nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản).

- Điểm a khoản 3 Điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP¹³ quy định nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về điều kiện chủ đầu tư.

- Mẫu hồ sơ mời thầu theo Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư đã hướng dẫn các điều kiện quy định tại pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bao gồm tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy, đề nghị xem xét các điều kiện đối với nhà đầu tư được lựa chọn dự án đầu tư theo các quy định nêu trên.

29. *Khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: Trường hợp có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm thì cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, đối với trường hợp dự án không thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai (ví dụ như các dự án hỗn hợp nhà ở và khu thương mại) có được bổ sung vào danh mục dự án cần thu hồi đất do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận theo Điều 62 Luật Đất đai 2013 hay không? Có được Nhà nước giải phóng mặt bằng hay không?*

Trả lời:

Phạm vi dự án thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Điều 62 Luật Đất đai. Theo đó, Điều 62 không quy định trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án hỗn hợp nhà ở và khu thương mại.

30. *Điều 52 Luật Đất đai quy định căn cứ để chuyển mục đích sử dụng đất là nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư. Như vậy, Luật Đất đai yêu cầu dự án phải được chấp thuận chủ trương trước mới quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư lại yêu cầu có đất được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở trước mới làm chủ trương có mâu thuẫn với quy định tại Điều 52 Luật Đất đai hay không?*

Trả lời:

Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư quy định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (không quy định về việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư).

¹³ Được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.



Trước đây, theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư), hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, bao gồm trường hợp nhà đầu tư “*có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.*”

Tuy vậy, quy định này đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/1/2022. Theo đó, yêu cầu về “*các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở*” đã được bãi bỏ. Đồng thời, Điều 4 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/1/2022 đã quy định thủ tục: *sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.*

31. *Đối với các dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có sử dụng đất không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi (như trạm xăng dầu, nhà kho, nhà xưởng, trung tâm thương mại, ...) trong đó nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua biên bản thỏa thuận, ghi nhớ, hợp đồng hứa mua hứa bán giữa các cá nhân đứng chủ quyền đất và doanh nghiệp đề nghị thực hiện dự án thì có đủ cơ sở để được chấp thuận chủ trương đầu tư hay không?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư phải cung cấp bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư.

32. *Khó khăn trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án phát triển và kinh doanh nhà ở chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương (bao gồm cả tại đô thị và nông thôn) cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật Nhà ở.*

Trả lời

Theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm đánh giá về sự phù hợp của dự án

đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở...

Do vậy, khi thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển và kinh doanh nhà ở phải đánh giá về sự phù hợp của dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị để có căn cứ xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án này.

33. *Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị, dự án chỉnh trang đô thị thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 62 Luật Đất đai nhưng chưa thuộc danh mục thu hồi đất như thế nào do thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chỉ thông qua Danh mục thu hồi đất với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư?*

Trả lời

Khoản 3 Điều 45 Luật Đất đai quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện*”.

Trước đây, theo quy định tại khoản 6 Điều 56 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, một trong các nội dung xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện là xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án... sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất, trong đó các dự án không thực hiện bằng ngân sách nhà nước phải có **văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, quy định này đã được sửa đổi tại khoản 6 Điều 46 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (thay thế Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT). Theo đó, yêu cầu phải có **văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư** đối với dự án không thực hiện bằng ngân sách nhà nước đã được bãi bỏ.

Như vậy, pháp luật về đất đai không có quy định yêu cầu việc thông qua Danh mục dự án cần thu hồi đất phải được thực hiện sau khi dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

34. *Giấy tờ chứng minh đất đã được (hoặc chưa được) giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu chứng minh dự án không thuộc Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua là những tài liệu nào?*

Trả lời

Theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Luật Đất đai, “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất*



quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện”.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất là nhà đầu tư đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc do nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng **không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất** vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

Do đó, đề nghị căn cứ danh mục dự án cần thu hồi đất theo quy định nêu trên để xác định các dự án không thuộc danh mục dự án thu hồi đất.

35. *Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án sản xuất kinh doanh thuê đất trực tiếp của Nhà nước tại khu công nghiệp được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư quy định tại các điểm a, b và d khoản 1 Điều này thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư

Do đó, trong trường hợp thuê đất trực tiếp của Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, đề nghị xem xét thực hiện phù hợp với các quy định nêu trên.

36. *Trình tự, thủ tục thực hiện Dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điểm a khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư thực hiện như thế nào? Trường hợp hộ kinh doanh thuê đất để đầu tư sản xuất (không kể diện tích khu đất) hoặc thực hiện hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ (với diện tích nhỏ hơn 0,5 hecta) có phải làm chủ trương đầu tư không hay chỉ làm thủ tục đất đai?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ



gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai, trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích dưới 0,5 héc ta thì không phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, do đó không phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư. Trong trường hợp này, việc giao đất, cho thuê đất của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

37. *Khi thẩm định nhu cầu sử dụng đất ở giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư thì Sở Tài nguyên và Môi trường có phải thẩm định nhu cầu sử dụng đất không?*

Trả lời:

- Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, nội dung thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm đánh giá nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất là một trong những nội dung thẩm định khi chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có liên quan đến nội dung thẩm định quy định tại Điều 33 của Luật này

Do vậy, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định các nội dung nêu trên theo chức năng, thẩm quyền khi được lấy ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư.

38. *Thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác là của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, còn thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư là của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Như vậy, có phải thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư chưa thống nhất với thẩm quyền chấp thuận chuyển mục đích sử dụng rừng hay không?*

Trả lời:

Thủ tục chủ trương đầu tư và thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng là các thủ tục độc lập, có nội dung, yêu cầu, trình tự, thẩm quyền và mục tiêu quản lý nhà nước khác nhau. Do vậy, thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng theo quy định của Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-



CP không mâu thuẫn với thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

39. *Tài liệu chứng minh năng lực tài chính đối với nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và thời điểm đề xuất dự án không trùng vào kỳ lập báo cáo tài chính được xác định như thế nào?*

Trả lời:

Điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư quy định: “*Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư*”.

Do vậy, nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập có thể nộp các tài liệu chứng minh năng lực tài chính như cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư.

40. *Đối với các dự án đầu tư có tổng vốn đầu tư lớn nhưng không quy định báo cáo tài chính của nhà đầu tư phải được kiểm toán độc lập gây khó khăn trong việc xác minh tính xác thực của báo cáo tài chính do nhà đầu tư tự lập.*

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư, hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư).

Điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã quy định: “*Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Việc kiểm toán độc lập báo cáo tài chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về kế toán, kiểm toán.

Do vậy, đề nghị xem xét báo cáo tài chính của nhà đầu tư theo quy định nêu trên và quy định của pháp luật về kế toán, kiểm toán.

Ngoài ra, trong trường hợp cần thiết để xác định căn cứ tính thuế, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền có thể yêu cầu thực hiện giám định độc lập giá trị vốn đầu tư theo quy định tại Điều 45 Luật Đầu tư và Điều 28 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

41. *Tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 là tài liệu nào?*

Trả lời:



Các tài liệu chứng minh năng lực tài chính đã được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư. Đề nghị Cơ quan đăng ký đầu tư căn cứ các tài liệu thực tế của từng dự án đầu tư để xác định các tài liệu khác có giá trị chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư ngoài các tài liệu *như báo cáo tài chính 02 năm gần nhất, cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ, cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính và bảo lãnh về năng lực tài chính.*

42. *Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch đô thị 2009 đều quy định khái niệm chủ đầu tư là chủ thể trực tiếp thực hiện dự án. Tuy nhiên, Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT và Nghị định 25/2021/NĐ-CP không quy định nội dung về chủ đầu tư. Việc xác định quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án (sau khi nhà đầu tư được lựa chọn) được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

Điều 7 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14) quy định cụ thể về việc xác định chủ đầu tư đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án sử dụng vốn khác. Theo đó, đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân (dự án sử dụng vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 4 Luật Đầu tư, việc triển khai dự án đầu tư xây dựng, nhà ở, khu đô thị thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

Khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư quy định: Nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có) và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

Do vậy, đề nghị thực hiện các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án sau khi nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo pháp luật về đầu tư phù hợp với các quy định nêu trên.



43. Khoản 1 Điều 11 và Điều 12 Nghị định 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ¹⁴ quy định điều kiện xác định dự án sử dụng đất phải “thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai”. Đồng thời cơ sở xác định dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư có thể căn cứ trên cơ sở quy hoạch phân khu 1/2000, 1/5000.

Tuy nhiên, Luật Đất đai không quy định các điều kiện cần, đủ, căn cứ, hồ sơ, thủ tục tổng hợp trình HĐND tỉnh thông qua về Danh mục dự án cần thu hồi đất. Do đó, trường hợp các dự án đề xuất trên cơ sở quy hoạch phân khu 1/2000, 1/5000 sẽ khó khăn trong quá trình tổng hợp trình HĐND tỉnh thông qua (cơ sở tổng hợp, thời điểm tổng hợp, căn cứ xác định các thông số dự án cần thu hồi đất...), không đảm bảo điều kiện xác định dự án sử dụng đất để quyết định chủ trương đầu tư.

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP¹⁵, hai trong số các điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất làm căn cứ lựa chọn nhà đầu tư là thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thuộc khu đất do Nhà nước đang quản lý, sử dụng; phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có)...

Theo quy định tại khoản 3 Điều 45 Luật Đất đai, đối với những dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện. Việc lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư 01/2021/TT-BTNMT. Trong đó kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai để thực hiện thu hồi đất trong năm kế hoạch.

Yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng có tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 (nếu có) theo quy định nêu trên được áp dụng khi lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, không áp dụng khi lập danh mục dự án cần thu hồi đất.

44. Đối với dự án du lịch kết hợp kinh doanh bất động sản (biệt thự, căn hộ để bán hoặc cho thuê với mục đích đất ở, thời hạn sử dụng đất lâu dài) hoặc các dự án du lịch đã được chấp thuận đầu tư đăng ký chuyển đổi mục tiêu, quy mô dự án có mục tiêu sử dụng đất hỗn hợp và thời hạn sử dụng đất cho các mục tiêu này là khác nhau (năm mươi năm hoặc lâu dài) thì thủ tục đầu tư, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

¹⁴ Được sửa đổi, bổ sung tại Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP

¹⁵ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp dự án đầu tư có các mục tiêu, nội dung thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của các cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền cao nhất chấp thuận chủ trương đầu tư đối với toàn bộ dự án.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP,¹⁶ trường hợp dự án có nhiều công năng, dự án đầu tư có sử dụng đất được xác định căn cứ công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đề nghị căn cứ các quy định nêu trên để xác định thủ tục đầu tư phù hợp với từng trường hợp cụ thể.

45. *Việc quản lý các dự án của nhà đầu tư thứ cấp đầu tư vào trong cụm công nghiệp được thực hiện như thế nào do các dự án này không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 37 Luật Đầu tư?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có) và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

Do vậy, đề nghị thực hiện quản lý đối với các dự án của nhà đầu tư thứ cấp trong các cụm công nghiệp không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định nêu trên.

II. Nội dung liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư

46. *Nhà đầu tư trúng đấu thầu theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có được tiếp cận đất đai mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hay không?*

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP¹⁷, sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nhà đầu tư trúng đấu giá, trúng thầu thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo

¹⁶ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

¹⁷ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá hoặc Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

Như vậy, nhà đầu tư trúng đấu thầu được tiếp cận đất đai phù hợp với các quy định nêu trên.

47. *Nhà đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư có được thành lập công ty con 100% vốn để thực hiện, quản lý dự án dự án không?*

Trả lời:

Điều 52 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn vào doanh nghiệp. Theo quy định tại khoản 7 Điều này, trường hợp thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì nhà đầu tư và tổ chức kinh tế đó phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập được kế thừa quyền và nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư đó. Nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại các khoản 5 hoặc 6 Điều này.

48. *Yêu cầu nhà đầu tư phải hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng mới được hoàn trả ký quỹ theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP gây khó khăn cho nhà đầu tư bởi quy định này đòi hỏi phải mất nhiều chi phí, thủ tục rườm rà và mất nhiều thời gian cho việc nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định về xây dựng, gây khó khăn cho các Nhà đầu tư?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, việc hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án được thực hiện theo nguyên tắc hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ số tiền ký quỹ (nếu có) hoặc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng.

Yêu cầu về việc phải hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng làm căn cứ hoàn trả tiền ký quỹ theo quy định nêu trên là cần thiết nhằm bảo đảm dự án đầu tư được thực hiện theo đúng tiến độ nhà đầu tư đã cam kết.

49. *Thời hạn ký quỹ trong trường hợp điều chỉnh tăng vốn và xử lý trong trường hợp nhà đầu tư không nộp hoặc kéo dài thời gian nộp tiền ký quỹ bổ sung trong trường hợp tăng vốn đầu tư của dự án thuộc trường hợp ký quỹ theo quy định tại Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:



- Theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, thời điểm, thời hạn thực hiện bảo đảm dự án được quy định như sau:

a) Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và trước khi tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp nhà đầu tư không tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc trước thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp nhà đầu tư đã tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hằng năm);

b) Thời hạn bảo đảm thực hiện dự án được tính từ thời điểm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại điểm a khoản này đến thời điểm số tiền ký quỹ được hoàn trả cho nhà đầu tư hoặc được nộp vào ngân sách nhà nước hoặc đến thời điểm chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh.

Theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nhà đầu tư trong nước đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, khi điều chỉnh dự án không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này mà nội dung điều chỉnh làm thay đổi nội dung tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, nhà đầu tư gửi văn bản thông báo cho Cơ quan đăng ký đầu tư trước khi điều chỉnh dự án đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án phù hợp với nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, việc ký quỹ được thực hiện sau khi có quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Trường hợp dự án không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư, việc ký quỹ thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận quy định tại điểm e khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Điều 19 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư đã quy định về vi phạm về thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam, bao gồm không thực hiện ký quỹ hoặc không có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật quy định khác; thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư không đúng thời gian quy định; tăng vốn đầu tư của dự án mà không nộp bổ sung số tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ của tổ chức tín dụng khi có yêu cầu bổ sung bằng văn bản từ cơ quan quản lý đầu tư; kê khai,



lập hồ sơ không hợp pháp, không trung thực, không chính xác để được giảm chi phí bảo đảm thực hiện dự án.

Ngoài ra, theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư.

Do đó, đề nghị xem xét áp dụng quy định này đối với trường hợp nhà đầu tư không nộp hoặc kéo dài thời gian nộp tiền ký quỹ bổ sung khi tăng vốn đầu tư của dự án.

50. *Dự án có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu năng lực kinh nghiệm được chấp thuận là nhà đầu tư thực hiện dự án có được miễn ký quỹ theo điểm b khoản 1 Điều 43 không?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư, nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất không thuộc trường hợp phải ký quỹ ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP¹⁸, việc đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án chỉ nhằm xác định số lượng nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm làm căn cứ áp dụng thủ tục chấp thuận nhà đầu tư hay tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy, việc nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu năng lực kinh nghiệm được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật không được coi là nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án và do vậy không thuộc trường hợp được miễn ký quỹ theo điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư.

51. *Dự án được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng khác, dự án thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (không có phương án giải phóng mặt bằng được duyệt) để thực hiện dự án phi nông nghiệp có thuộc trường hợp được miễn ký quỹ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 43 không? Trường hợp phải ký quỹ thì có được áp dụng điểm a hoặc b khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP không? Khi dự án bị chậm tiến độ nhưng đã được cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh (gia hạn) tiến độ thực hiện dự án thì có phải nộp tiền ký quỹ theo quy định tại điểm c Khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hay không?*

¹⁸ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư, nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép **chuyển mục đích sử dụng đất** trừ trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.

Căn cứ quy định nêu trên, việc miễn tiền ký quỹ không bao gồm trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Do đó, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp miễn ký quỹ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư do dự án này có nội dung chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc nộp tiền ký quỹ theo quy định tại điểm a hoặc b khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được duyệt (không áp dụng đối với trường hợp không có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được duyệt).

52. *Công ty A được phê duyệt chủ trương đầu tư dự án nhà máy sản xuất nhựa tại khu đất nông nghiệp. Chủ sử dụng đất hiện tại là cá nhân B. Cá nhân C là thành viên Công ty A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ B và thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào Công ty A để thực hiện dự án. Trường hợp này Công ty A không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác mà chỉ có thành viên Công ty A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác và thực hiện góp vốn vào Công ty A. Như vậy, trong trường hợp này Công ty A phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ hay không?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư, nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.

Như vậy, việc miễn tiền ký quỹ theo quy định nêu trên không bao gồm trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất khi thực hiện dự án đầu tư.

Việc Công ty A thực hiện dự án trên cơ sở sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp miễn



ký quỹ theo điểm d khoản 1 Điều 43 LĐT do dự án này có nội dung chuyển mục đích sử dụng đất.

53. *Thẩm quyền thực hiện các nội dung liên quan đến nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án giữa UBND tỉnh và Cơ quan đăng ký đầu tư liên quan đến thời điểm bảo đảm thực hiện dự án đầu tư; việc hoàn trả ký quỹ; nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

- Thẩm quyền thực hiện ký quỹ đã được quy định tại các Điều 25 và 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, Cơ quan đăng ký đầu tư là cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thỏa thuận ký quỹ với nhà đầu tư. Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP không quy định riêng về thẩm quyền thực hiện các nội dung liên quan đến nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án giữa Ủy ban nhân cấp tỉnh và Cơ quan đăng ký đầu tư. Trách nhiệm quản lý nhà nước về đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 69, Điều 70 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 98 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

- Việc hoàn trả ký quỹ, nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước đã được quy định cụ thể tại các khoản 9 và 10 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

54. *Khoản 4 Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020 quy định trường hợp nhà đầu tư điều chỉnh mục tiêu, tiến độ thực hiện dự án đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thì phải thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của Luật này, vậy việc ký quỹ này được thực hiện trước hay sau khi chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, việc ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ được thực hiện sau khi được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư...

Theo quy định tại khoản d khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp điều chỉnh tăng vốn đầu tư của dự án, nhà đầu tư nộp bổ sung số tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ của tổ chức tín dụng tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư...

Căn cứ quy định nêu trên, việc ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ được thực hiện sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

55. *Sau bao nhiêu ngày được cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư phải triển khai thủ tục ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án?*

Trả lời:



Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và trước khi tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp nhà đầu tư không tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc trước thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp nhà đầu tư đã tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hằng năm).

Như vậy, Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP không quy định về thời hạn sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư thì nhà đầu tư phải triển khai thủ tục ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án mà chỉ quy định về việc thực hiện nghĩa vụ này trước khi tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trước thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư, nhà đầu tư phải tuân thủ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư, bao gồm quy định, cam kết về tiến độ thực hiện dự án đầu tư (tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động; trường hợp dự án đầu tư chia thành từng giai đoạn thì phải quy định tiến độ thực hiện từng giai đoạn...) được quy định tại khoản 8 Điều 40 Luật Đầu tư, Khoản 7 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Do vậy, đề nghị thực hiện thủ tục ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

56. Việc hoãn ký quỹ theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP được thực hiện đến thời điểm nào; nhà đầu tư không phải nộp ngay số tiền ký quỹ hoặc chứng thư bảo lãnh thì đến bao giờ nhà đầu tư sẽ phải nộp; đồng thời trong trường hợp này thì cơ quan đăng ký đầu tư có phải ký thỏa thuận với nhà đầu tư hay không hay nhà đầu tư không phải thực hiện ký quỹ?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp số tiền đã ứng bằng hoặc lớn hơn mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này, nhà đầu tư không phải nộp ngay tiền ký quỹ hoặc chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng tại thời điểm quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.



Điểm c khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “Nhà đầu tư có tiền ký quỹ hoặc chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng được nộp trong các trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản này phải nộp tiền ký quỹ cho Cơ quan đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều này khi dự án bị chậm tiến độ theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư”.

Căn cứ quy định nêu trên, nhà đầu tư sẽ không phải nộp ngay tiền ký quỹ trong trường hợp quy định tại điểm a khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Trong trường hợp dự án bị chậm tiến độ theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư sẽ phải nộp số tiền ký quỹ (không được lựa chọn nộp bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ) cho Cơ quan đăng ký đầu tư theo quy định tại theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Trong mọi trường hợp phát sinh nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư phải ký Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, bao gồm cả trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

57. Khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư quy định “Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không phải ký quỹ hoặc có bảo lãnh về nghĩa vụ ký quỹ.

Khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Như vậy có sự mâu thuẫn giữa các quy định nêu trên.

Trả lời:

Điểm a khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư quy định nhà đầu tư không phải ký quỹ hoặc có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ trong trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất **một lần** cho cả thời gian thuê.

Do vậy, trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất **hàng năm** vẫn thuộc diện phải ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án. Khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư nêu trên.

58. Việc thay đổi hình thức bảo đảm thực hiện dự án để áp dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ đối với trường hợp nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài

chính, ký quỹ trước ngày Nghị định số 31/2021/NĐ-CP có hiệu lực được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Việc thay đổi hình thức bảo đảm thực hiện dự án để áp dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ đối với trường hợp nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ký quỹ trước ngày Nghị định số 31/2021/NĐ-CP có hiệu lực được thực hiện theo quy định tại các khoản 2 và 3 Điều 123 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Theo đó, trường hợp nhà đầu tư có yêu cầu thay đổi hình thức bảo đảm thực hiện dự án để áp dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này hoặc điều chỉnh điều kiện hoàn trả tiền ký quỹ nhà đầu tư thỏa thuận với Cơ quan đăng ký đầu tư để điều chỉnh Thỏa thuận ký quỹ đã ký phù hợp với quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này.

Việc điều chỉnh Thỏa thuận ký quỹ theo quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được áp dụng đối với phần nghĩa vụ có thời hạn thực hiện sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp nhà đầu tư đang vi phạm nghĩa vụ thực hiện dự án thì không được đề nghị thay đổi hình thức bảo đảm thực hiện dự án hoặc điều kiện hoàn trả tiền ký quỹ cho đến khi vi phạm đã được xử lý. Việc điều chỉnh Thỏa thuận ký quỹ theo quy định tại khoản này không áp dụng đối với số tiền ký quỹ đã được hoàn trả hoặc không được hoàn trả trước ngày điều chỉnh Thỏa thuận ký quỹ.

59. Trường hợp dự án bị chậm tiến độ mà thời gian chậm không quá 12 tháng so với tiến độ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu thì nhà đầu tư có được hoàn trả tiền ký quỹ hay không?

Trả lời:

Đối với các dự án đầu tư được thực hiện kể từ ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành, việc hoàn trả tiền ký quỹ và nộp tiền ký quỹ vào ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 9 và 10 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, đối với dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, số tiền bảo đảm thực hiện dự án chưa được hoàn trả được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật trong trường hợp dự án bị chậm tiến độ đưa vào khai thác, vận hành theo quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh tiến độ theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, khi điều chỉnh dự án không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này mà nội dung điều chỉnh làm thay đổi nội dung tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, nhà đầu tư gửi văn bản thông báo cho Cơ quan đăng ký đầu tư trước khi điều chỉnh dự án đầu tư. Cơ



quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án phù hợp với nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư. Trong trường hợp này, việc hoàn trả tiền ký quỹ thực hiện theo Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án sau khi đã được điều chỉnh.

Đối với các dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành, việc hoàn trả tiền ký quỹ thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại Điều 123 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

60. *Việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận, xử lý hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư đã được chấp thuận dự án đầu tư theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP có hợp lý không do các dự án này trước đây do Sở Xây dựng tiếp nhận, xử lý hồ sơ chấp thuận đầu tư?*

Trả lời:

Hiện nay, các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án nhà ở, khu đô thị đã được thống nhất thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 (điểm d khoản 2 Điều 4, điểm g khoản 1 Điều 31, điểm b khoản 1 Điều 32, các khoản 2 và 6 Điều 41 Luật Đầu tư). Do vậy, việc giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận, xử lý hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư đã được chấp thuận dự án đã được chấp thuận dự án đầu tư theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP là phù hợp với quy định của pháp luật và để thống nhất đầu mối thực hiện thủ tục về đầu tư.

61. *Việc điều chỉnh dự án đã được chấp thuận chủ trương trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực nhưng nội dung điều chỉnh dự án không thuộc các trường hợp điều chỉnh quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư thì thực hiện thế nào?*

Trả lời:

Khoản 3 Điều 117 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực và nội dung điều chỉnh dự án thuộc các trường hợp điều chỉnh quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, khi điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương được cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định này tại cơ quan đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh và ghi lại toàn bộ nội dung dự án đầu tư



không điều chỉnh, đang có hiệu lực theo quy định tại Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương.

Do vậy, việc điều chỉnh dự án đã được chấp thuận chủ trương trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực nhưng nội dung điều chỉnh dự án không thuộc các trường hợp điều chỉnh quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư và khoản 1 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 117 Nghị định này.

62. Thẩm quyền và trình tự điều chỉnh đối với dự án tại khoản 1 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP khi điều chỉnh các nội dung tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Việc điều chỉnh dự án tại khoản 1 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP được thực hiện theo thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 117 Nghị định này. Theo đó, trường hợp điều chỉnh các nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 2 Chương IV Nghị định này trước khi điều chỉnh dự án đầu tư. Trong trường hợp này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét các nội dung điều chỉnh để chấp thuận chủ trương đầu tư.

Khi điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương được cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định này tại cơ quan đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (khoản 5 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP).

63. Thủ tục điều chỉnh dự án được thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được thực hiện như thế nào

Trả lời:

Việc điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại Điều 77 Luật Đầu tư và Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 77 Luật Đầu tư, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này và nội dung điều chỉnh thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này.



Khoản 1 và khoản 2 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định thủ tục điều chỉnh dự án đối với các dự án Dự án đầu tư quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư.

Khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định thủ tục điều chỉnh dự án đối với dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư.

Điểm a khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của dự án đầu tư đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm b và c khoản này.

Khoản 5 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “*Khi điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương được cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định này tại cơ quan đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh và ghi lại toàn bộ nội dung dự án đầu tư không điều chỉnh, đang có hiệu lực theo quy định tại Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương”.*

Do vậy, đề nghị xem xét thực hiện điều chỉnh chủ trương đối với dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành theo quy định nêu trên.

64. *Các dự án có vốn trên 5000 tỷ đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư nay thuộc diện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 117 NĐ 31/2021/NĐ-CP. Tuy nhiên, hồ sơ thẩm định, nội dung thẩm định trước đây do Bộ Kế hoạch và Đầu tư thực hiện, nay giao về tỉnh xử lý thì tỉnh không có đủ thông tin về dự án. Vậy tỉnh sẽ thực hiện thủ tục điều chỉnh các dự án như thế nào?*

Trả lời:

Việc điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được quy định tại Điều 77 Luật Đầu tư và Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (xem câu 63).

Theo đó, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tương ứng tại Mục 4 Chương IV Nghị định này. Đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Điều 45 Nghị

định số 31/2021/NĐ-CP đã quy định về thủ tục điều chỉnh dự án, bao gồm việc lấy ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về những nội dung điều chỉnh dự án đầu tư.

Do vậy, khi thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các dự án có tổng vốn đầu tư trên 5.000 tỷ đồng đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư nay phân cấp về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trong trường hợp cần thiết, Cơ quan đăng ký đầu tư có thể lấy ý kiến các cơ quan có liên quan (bao gồm các Bộ, ngành có liên quan) về nội dung điều chỉnh.

65. *Thủ tục điều chỉnh dự án sân gôn đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

Việc điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại Điều 77 Luật Đầu tư và Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (xem câu 63).

Theo quy định điểm a và điểm d khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 4 Chương IV Nghị định này.

Khoản 5 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “*Khi điều chỉnh dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1 và 3 Điều này làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương được cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành, nhà đầu tư thực hiện thủ tục tương ứng với thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 47 Nghị định này tại cơ quan đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh và ghi lại toàn bộ nội dung dự án đầu tư không điều chỉnh, đang có hiệu lực theo quy định tại Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương”.*

Do vậy, đề nghị nghiên cứu thực hiện điều chỉnh dự án sân gôn đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành phù hợp với các quy định nêu trên.

66. *Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đầu tư thực hiện dự án nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Nay, nhà đầu tư đăng ký điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án liên quan đến cơ cấu sử dụng đất cho phù hợp với điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (mục*



tiêu dự án, quy mô hạng mục công trình dự án không thay đổi theo như chấp thuận đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt trước đây, chỉ thay đổi cơ cấu sử dụng đất và tầng cao công trình) thì cơ quan nào sẽ thực hiện tham mưu điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư?

Trả lời:

Việc điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại Điều 77 Luật Đầu tư và Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (xem câu 63).

Theo quy định tại khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại **các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư**, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, trong đó cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của dự án đầu tư đó (trừ trường hợp quy định tại các điểm b và c khoản này).

Do vậy, đề nghị căn cứ các nội dung đề nghị điều chỉnh của dự án đầu tư và nội dung dự án đã được quy định tại văn bản chấp thuận đầu tư để xác định thẩm quyền và thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư phù hợp với quy định nêu trên.

67. Dự án thương mại, dịch vụ (không phải dự án nhà ở) đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014, nay đề nghị điều chỉnh mở rộng diện tích đất dự án theo khoản 1 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư để được cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án điều chỉnh hay phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 2 Điều 77 của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư. Theo đó, nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha (điểm b khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất...



Các trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hoặc dự án đầu tư điều chỉnh tại khu đất đề nghị mở rộng thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư, thì xem xét thực hiện điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư để mở rộng quy mô diện tích đất sử dụng thực hiện dự án.

Trường hợp khu đất đề nghị mở rộng thuộc diện đấu giá, đấu thầu thì phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

68. *Những dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2005 chậm tiến độ và đã được nhiều lần gia hạn tiến độ nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành có tiếp tục được gia hạn thời gian thực hiện 24 tháng theo Khoản 4 Điều 117 hay không?*

Trả lời:

Việc điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, *trường hợp dự án đã điều chỉnh tiến độ thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này nhưng không được điều chỉnh quá 24 tháng kể từ ngày 01/01/2021 (nếu thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp trước ngày 01/01/2021) hoặc không quá 24 tháng kể từ thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp sau ngày 01/01/2021), trừ các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 4 Điều 41 của Luật Đầu tư*.

Hạn chế về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư không quá 24 tháng theo quy định nêu trên chỉ áp dụng đối với những dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư (không áp dụng đối với dự án hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư mà không thuộc diện quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư).

Do đó, trường hợp dự án đầu tư hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư và không thuộc diện quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp

luật có hiệu lực tại thời điểm thực hiện thì không bị hạn chế về tiến độ thực hiện dự án theo quy định nêu trên.

Trường hợp dự án đầu tư bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai thì Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư

69. *Một số dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2005, Luật Đầu tư năm 2014 đến nay bị chậm tiến độ do phải điều chỉnh phương án khai thác để phù hợp với chủ trương không chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng tự nhiên sang mục đích khác theo Thông báo số 191/TB-VPCP ngày 22 tháng 7 năm 2016 của Văn phòng Chính phủ có được điều chỉnh tiến độ dự án hay không?*

Trả lời:

Khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đối với các dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành.

Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.

Do vậy, đề nghị căn cứ quy định nêu trên để xem xét việc điều chỉnh tiến độ của dự án.

70. *Thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đối với dự án trước đây thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2014 nhưng theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2020 thì dự án này không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thực hiện như thế nào?*

Trả lời:

Việc xử lý chuyên tiếp với dự án được thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 77 Luật Đầu tư và Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (xem câu 63).

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư của dự án đầu tư đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm b và c khoản này.

Thủ tục điều chỉnh tiến độ đối với dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Do vậy, đề nghị xem xét thẩm quyền và thủ tục thực hiện việc điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư phù hợp với quy định nêu trên.

71. Xử lý như thế nào với dự án đã được điều chỉnh tiến độ tối đa 24 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật đầu tư, không thuộc trường hợp bất khả kháng nhưng vẫn không thực hiện đúng thời gian được gia hạn?

Trả lời:

Theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư quy định: “Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây:

- a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;
- b) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính;
- d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch;
- đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;
- e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”.

Căn cứ quy định nêu trên thì ngoài việc điều chỉnh tiến độ trong trường hợp bất khả kháng, nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ dự án vượt quá 24 tháng trong các trường hợp khác do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính; do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch... Tuy nhiên, quy định này chỉ áp dụng đối với những dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Do vậy, đề nghị rà soát nguyên nhân dự án chậm tiến độ để xem xét các trường hợp nhà đầu tư được phép điều chỉnh tiến độ trên 24 tháng theo quy định nêu trên.



72. *Việc kiểm tra, theo dõi, giám sát dự án đầu tư, xử lý vi phạm của nhà đầu tư, xem xét xử lý tiền ký quỹ thực hiện dự án của nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư điều chỉnh kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư không vượt quá 12 tháng được thực hiện như thế nào do trong trường hợp này nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư?*

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, trong trường hợp kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà tổng thời gian đầu tư dự án không vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, nhà đầu tư không phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Do vậy, trong trường hợp này, việc giám sát, thực hiện nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp này được thực hiện trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) và Thỏa thuận ký quỹ.

- Đối với dự án được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) theo quy định tại Điều 47 của Nghị định này. Cơ quan đăng ký đầu tư căn cứ nội dung điều chỉnh tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh để thực hiện việc kiểm tra, giám sát và quản lý nhà nước về đầu tư đối với hoạt động bảo đảm thực hiện dự án.

- Đối với dự án không được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Nhà đầu tư và Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện việc điều chỉnh Thỏa thuận ký quỹ theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, nhà đầu tư trong nước đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, khi điều chỉnh dự án không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này mà nội dung điều chỉnh làm thay đổi nội dung tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, nhà đầu tư gửi văn bản thông báo cho Cơ quan đăng ký đầu tư trước khi điều chỉnh dự án đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án phù hợp với nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư. Trong trường hợp này, Cơ quan đăng ký đầu tư căn cứ nội dung điều chỉnh tại Thỏa thuận ký quỹ để thực hiện việc kiểm tra, giám sát và quản lý việc ký quỹ của nhà đầu tư.



73. Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020 quy định nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu trừ một số trường hợp. Tuy nhiên, đối với các dự án quá 24 tháng so với tiến độ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu nhưng đủ điều kiện để được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai, khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì có được gia hạn tiến độ thực hiện dự án hay không?

Trả lời:

Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng được quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư và khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/NĐ-CP (xem câu 71 và câu 77).

Theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu trừ các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản này.

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai, *đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.*

Do vậy, trường hợp dự án đủ điều kiện để được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai và thuộc các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư hoặc khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/NĐ-CP thì được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng theo quy định tại Điều này.

74. Thời điểm điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án trong trường hợp chưa được giao đất, cho thuê đất và cơ sở điều chỉnh tiến độ trong trường hợp thay đổi mục tiêu và tăng tổng vốn đầu tư được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư.



Do vậy, trường hợp dự án có khả năng không được thực hiện theo tiến độ quy định của văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư.

Cơ quan nhà nước xem xét nội dung đề nghị đăng ký của nhà đầu tư để thẩm định việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án phù hợp với quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư và các quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

75. Thời gian được điều chỉnh tối đa tiến độ thực hiện với dự án chỉ có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư, đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu.

Như vậy, hạn chế về thời hạn điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư chỉ áp dụng với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, không áp dụng với dự án chỉ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mà không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

76. Dự án du lịch được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với thời hạn 50 năm kể từ ngày cấp. Trong quá trình hoạt động, các công trình đã xuống cấp, Công ty nâng cấp cải tạo và xin điều chỉnh tăng thời gian hoạt động lên 50 năm kể từ ngày điều chỉnh. Nhà đầu tư đăng ký điều chỉnh thời hạn dự án là 50 năm kể từ ngày điều chỉnh có được không?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 44 Luật Đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư trong khu kinh tế không quá 70 năm. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư **lần đầu**. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa



Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nhà đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh không được vượt quá thời hạn quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư.

Căn cứ các quy định nêu trên, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu và không được vượt quá thời hạn quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư sau khi điều chỉnh.

Do vậy, trường hợp dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với thời hạn 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì không được điều chỉnh tăng thời gian hoạt động lên 50 năm kể từ ngày điều chỉnh. Trường hợp hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Điều 27 và Điều 55 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

77. Trường hợp các dự án đầu tư được chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện chậm nhất đến ngày 31/12/2022 theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nếu dự án tiếp tục chậm tiến độ không do lỗi từ phía cơ quan nhà nước thì có được điều chỉnh tiến độ theo khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được điều chỉnh tiến độ theo nguyên tắc “*Trường hợp dự án đã điều chỉnh tiến độ hoặc chưa điều chỉnh tiến độ thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này nhưng không được điều chỉnh quá 24 tháng kể từ ngày 01/01/2021 (nếu thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp trước ngày 01/01/2021) hoặc không quá 24 tháng kể từ thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu thời điểm kết thúc tiến độ thực hiện dự án đầu tư cuối cùng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp sau ngày 01/01/2021), trừ các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 4 Điều 41 của Luật Đầu tư*”.

Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư quy định: “*Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự*



án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây:

a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;

b) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính;

d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch;

đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”.

Căn cứ quy định nêu trên thì ngoài việc điều chỉnh tiến độ theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước, điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch, nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ dự án vượt quá 24 tháng trong các trường hợp khác không do lỗi của cơ quan nhà nước (như bất khả kháng, thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư).

Do vậy, đề nghị rà soát nguyên nhân dẫn đến dự án chậm tiến độ để xem xét việc điều chỉnh tiến độ của dự án đầu tư phù hợp với quy định nêu trên.

78. Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2021 chỉ quy định về việc Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (không quy định về việc điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư khi thuộc đối tượng quy định tại khoản này). Quy định này sẽ gây khó khăn cho Nhà đầu tư có dự án vừa được chấp thuận chủ trương vừa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư do các thông tin về dự án trên các văn bản này không được điều chỉnh thống nhất với nhau.

Trả lời:

Việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Theo đó, đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, sau khi thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại các Điều 44, 45 và 46 của Nghị định này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận nhà đầu tư (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có). Như vậy, các thông tin về dự án đầu tư điều chỉnh tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh) và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (điều chỉnh) sẽ được điều chỉnh thống nhất với nhau.



79. Đối với dự án chưa hoàn thành xây dựng hoặc đã đưa một phần dự án vào hoạt động, nay nhà đầu tư muốn chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác thì thực hiện thủ tục chuyển nhượng như thế nào?

Trả lời:

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;

b) Nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án đầu tư, một phần dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án bất động sản;

đ) Điều kiện quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có);

e) Khi chuyển nhượng dự án đầu tư, ngoài việc thực hiện theo quy định tại Điều này, doanh nghiệp nhà nước có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp trước khi thực hiện việc điều chỉnh dự án đầu tư.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư, trường hợp đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều này, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư thực hiện theo nguyên tắc: đối với dự án đầu tư mà nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định tại Điều 29 của Luật này và dự án đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 41 của Luật này; đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc chuyển nhượng dự án đầu tư hoặc chuyển quyền sở hữu tài sản cho nhà đầu tư tiếp nhận dự án đầu tư sau khi chuyển nhượng thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Liên quan đến việc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Luật Đất đai (các Điều 189, 194...) đã quy định về điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm; điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong



thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê...

Theo quy định tại Điều 194 Luật Đất đai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô thực hiện sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai; đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

- Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo đó, dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện: dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt; dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt...

Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Do đó, đề nghị nghiên cứu thực hiện theo các quy định nêu trên.

80. *Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ: Nhà đầu tư có dự án được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành được chuyển sang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Nhà đầu tư nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho cơ quan đăng ký đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư cập nhật lại nội dung dự án đầu tư để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư như thế nào do nội dung của giấy chứng nhận rất sơ sài.*

Trả lời:

Điểm b khoản 1 Điều 127 Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định: “Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định lại nội dung dự án đầu tư tại Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương”.

Theo Mẫu A.I.16 văn bản đề nghị đổi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ trưởng



Bộ Kế hoạch và Đầu tư, nhà đầu tư phải cung cấp các thông tin đề nghị ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (ghi đầy đủ các thông tin theo mẫu Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định tại Thông tư này trên cơ sở các Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy phép đầu tư (điều chỉnh)/Giấy phép kinh doanh (điều chỉnh) hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương đã được cấp).

Do vậy, đề nghị Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện theo các quy định nêu trên.

81. *Khoản 3 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương. Đối với các dự án có nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư và thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (cụ thể là các văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc cho phép, chấp thuận đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu, doanh nghiệp có hiệu lực tại thời điểm ban hành văn bản, quyết định này) thì có thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hay không?*

Trả lời:

Khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại **điểm a khoản 2 Điều 77** của Luật Đầu tư và nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư.

Điểm a khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư quy định về trường hợp nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về **đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng** trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

Căn cứ quy định nêu trên, chỉ các dự án thuộc trường hợp được quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về **đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng** trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành theo điểm a khoản 2 Điều 77 Luật Đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP khi điều chỉnh một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư.

III. Nội dung liên quan đến chấm dứt dự án đầu tư

82. *Theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền chấp thuận/điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư lại là cơ quan thực hiện chấm dứt sau dự án đầu tư. Có hay không sự thiếu thống nhất giữa các quy định này?*

Trả lời:



Theo quy định tại khoản 3 Điều 48 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư sau khi có ý kiến của cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư.

Căn cứ quy định nêu trên, đối với dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư sau khi có ý kiến của cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư.

Việc giao Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư nhằm đơn giản hóa thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi hơn trong quản lý nhà nước về đầu tư.

83. *Xử lý chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư như thế nào trong các trường hợp sau:*

- *Một số dự án vi phạm quy định đất đai bị thu hồi đất nhưng cơ quan đăng ký đầu tư không có thông tin nên không có cơ sở chấm dứt hoạt động của dự án;*

- *Một số số dự án triển khai chậm nhưng không thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng theo Luật Đất đai; dự án mà chủ đầu tư chậm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng hoặc cố tình kéo dài công tác giải phóng mặt bằng, chậm thực hiện thủ tục thuê đất...*

Trả lời:

- Liên quan đến thông tin về các dự án vi phạm quy định đất đai bị thu hồi đất, đề nghị nghiên cứu thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng...

- Điểm a khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư quy định về việc *Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Luật này mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động.*

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng tiếp tục vi phạm.

Do vậy, đề nghị nghiên cứu quy định nêu trên để xem xét việc xử lý chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư đối với trường hợp dự án triển khai chậm nhưng không thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng; cố tình kéo dài công tác giải phóng mặt bằng, chậm thực hiện thủ tục thuê đất hoặc không thực hiện đúng tiến độ theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư...



84. *Tại sao quy định dự án phải thuộc trường hợp ngừng hoạt động và đã bị xử phạt hành chính mới thuộc trường hợp chấm dứt hoạt động?*

Trả lời:

Khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư quy định về việc cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng tiếp tục vi phạm.

Việc quy định về xử phạt vi phạm hành chính trước khi ngừng hoặc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư để đảm bảo sự minh bạch và bảo đảm quyền lợi của nhà đầu tư và tránh các khiếu kiện phát sinh.

85. *Dự án bị chấm dứt hoạt động do vi phạm quy định của Luật Đầu tư và theo quy định của Luật Đất đai thì Chủ đầu tư được quyền bán tài sản hợp pháp trên đất cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày quyết định chấm dứt hoạt động dự án. Căn cứ nào để xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư cho nhà đầu tư mới được tính thời hạn hoạt động của dự án là không quá 50 năm hoặc tính theo thời hạn hoạt động còn lại của dự án ban đầu được quy định trong quyết định giao thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất?*

Việc nhà đầu tư bị chấm dứt hoạt động dự án có được bán tài sản hợp pháp trên đất cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày quyết định chấm dứt hoạt động dự án theo quy định của Luật Đất đai hay không?

Trả lời:

- Trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mới, độc lập với dự án đã bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật, việc xem xét thời hạn hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo các quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Theo đó, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

- Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và pháp luật



có liên quan. Theo đó, nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản; đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan...

Điều 15b về thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹⁹ quy định về việc chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định.

Do vậy, đề nghị nghiên cứu việc thanh lý tài sản đối với dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định nêu trên.

86. *Nhà đầu tư tự quyết định chấm dứt hoạt động dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020. Vậy Cơ quan đăng ký đầu tư sẽ thông báo cho các Sở, ngành và địa phương biết để triển khai các thủ tục liên quan đất đai, thuế... theo mẫu văn bản thông báo nào?*

Trả lời:

Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “Việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo thủ tục sau:

a) Trường hợp tự quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư gửi quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư cho Cơ quan đăng ký đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày quyết định, kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có);

b) Trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo các điều kiện quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp hoặc hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các điểm b và c khoản 1 Điều 48 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thông báo và nộp lại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) cho Cơ quan đăng ký đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư kèm theo bản sao tài liệu ghi nhận việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư thông báo việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư cho các cơ quan liên quan”.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cơ quan đăng ký đầu tư thông báo việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư cho các cơ quan liên quan và gửi kèm quyết định hoặc thông báo của nhà đầu tư về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có).

¹⁹ Được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai



87. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc thu hồi đất được thực hiện trước hay sau khi chấm dứt, thu hồi dự án đầu tư vì theo quy định khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai thì đối với việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, trong đó cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai và Điều 66, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong trường hợp dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Khoản 5 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: “Trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các điểm a, b và d khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư lập biên bản trước khi quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư. Trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư **sau khi có quyết định thu hồi đất**”.

Như vậy, việc thu hồi đất theo quy định về đất đai được thực hiện trước, làm cơ sở để Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần dự án đầu tư.

88. Trình tự, thủ tục xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; xử lý những vấn đề phát sinh sau khi xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư... được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Trình, thủ tục xử lý, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và xử lý dự án sau khi chấm dứt dự án đầu tư được thực hiện theo quy định tại các khoản 4, 5, 6 Điều 48 Luật Đầu tư và Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Theo quy định tại các khoản 4, 5 và 6 Điều 48 Luật Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp dự án đầu tư chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều này, trừ trường hợp chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư. Nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn



liên với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã hướng dẫn cụ thể về điều kiện, thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư. Khoản 8 Điều này quy định về việc thanh lý dự án đầu tư sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động. Theo đó, nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản; đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; trong quá trình thanh lý dự án đầu tư, nếu nhà đầu tư là tổ chức kinh tế bị giải thể hoặc lâm vào tình trạng phá sản thì việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản tổ chức kinh tế.

P



DANH SÁCH THÀNH VIÊN TỔ CÔNG TÁC ĐẶC BIỆT CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ VỀ RÀ SOÁT, THÁO GỖ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VÀ THỨC ĐẨY THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ TẠI CÁC BỘ, NGÀNH VÀ ĐỊA PHƯƠNG

1. Ông Phan Chí Hiếu, Thứ trưởng Bộ Tư pháp – Tổ phó Tổ công tác
2. Ông Lương Tam Quang, Thứ trưởng Bộ Công an – Thành viên
3. Ông Nguyễn Minh Vũ, Thứ trưởng Bộ Ngoại giao – Thành viên
4. Ông Phạm Anh Tuấn, Thứ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông – Thành viên
5. Ông Nguyễn Ngọc Đông, Thứ trưởng Bộ Giao thông Vận tải – Thành viên
6. Ông Lê Văn Thanh, Thứ trưởng Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội – Thành viên
7. Ông Tạ Anh Tuấn, Thứ trưởng Bộ Tài chính – Thành viên
8. Ông Đặng Hoàng An, Thứ trưởng Bộ Công Thương – Thành viên
9. Ông Bùi Hồng Minh, Thứ trưởng Bộ Xây dựng – Thành viên
10. Ông Lê Minh Ngân, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường – Thành viên
11. Ông Đoàn Văn Việt, Thứ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch – Thành viên
12. Ông Phạm Công Tạc, Thứ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ - Thành viên
13. Ông Nguyễn Hoàng Hiệp, Thứ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Thành viên
14. Ông Đoàn Thái Sơn, Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước – Thành viên
15. Ông Nguyễn Cao Lục, Phó Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ - Thành viên
16. Ông Hồ Sỹ Hùng, Phó Chủ tịch Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp – Thành viên
17. Bà Tống Thị Hạnh, Vụ trưởng Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng, Thành viên
18. Ông Nguyễn Mai Dương - Chánh văn phòng Bộ Khoa học và Công nghệ, Thành viên
19. Ông Nguyễn Văn Việt - Vụ trưởng Vụ Kế hoạch Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thành viên
20. Bà Nguyễn Minh Hằng - Vụ trưởng Vụ Tổng hợp kinh tế Bộ Ngoại giao, Thành viên
21. Ông Nguyễn Thanh Tú, Vụ trưởng Vụ pháp luật dân sự - kinh tế Bộ Tư pháp, Thành viên



22. Ông Đào Trung Chính - Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thành viên
23. Ông Bùi Tất Hợp - Phó Vụ trưởng Vụ Công nghiệp Văn phòng Chính phủ, Thành viên
24. Bà Đỗ Vũ Anh Thư - Phó Vụ trưởng Vụ Kế hoạch Bộ Công Thương, Thành viên
25. Bà Nguyễn Thị Hồng Liên - Phó Vụ trưởng Vụ Kế hoạch, Tài chính Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thành viên
26. Bà Nguyễn Thị Quyên - Phó Cục trưởng Cục Việc làm Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội, Thành viên
27. Ông Lê Nam Trung - Phó Vụ trưởng Vụ Kế hoạch - Tài chính Bộ Thông tin và Truyền thông, Thành viên
28. Ông Nguyễn Ngọc Minh - Phó Vụ trưởng Vụ Quản lý ngoại hối Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Thành viên
29. Ông Hồ Đức Thắng - Phó Vụ trưởng Vụ Tổng hợp Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp, Thành viên
30. Ông Dương Bá Đức – Phó Vụ trưởng Vụ Đầu tư Bộ Tài chính, Thành viên
31. Ông Hoàng Văn Thu – Phó Cục trưởng Cục Tài chính doanh nghiệp Bộ Tài chính, Thành viên
32. Ông Võ Hữu Hiến – Phó Cục trưởng Cục Quản lý nợ và tài chính đối ngoại Bộ Tài chính, Thành viên

