

## BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

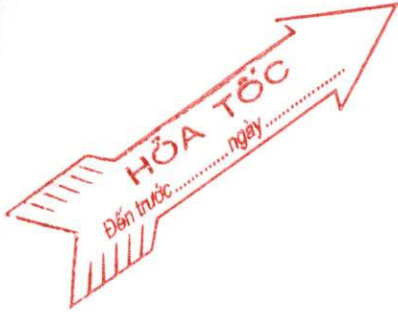
## CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **9988**/BKHT-PC

V/v đề nghị có ý kiến dự thảo Nghị  
định quy định chi tiết Luật Đầu tư về  
thủ tục đầu tư đặc biệt

Hà Nội, ngày **03** tháng 12 năm 2024

Kính gửi:



- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Ban Quản lý Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu kinh tế, Khu công nghệ cao cấp tỉnh, thành phố;
- Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc;
- Liên đoàn thương mại và công nghiệp Việt Nam;
- Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam;
- Các Hiệp hội: doanh nghiệp nhỏ và vừa; doanh nghiệp đầu tư nước ngoài.

Thực hiện quy định tại khoản 12 Điều 36a Luật Đầu tư đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt.

Để có cơ sở tổng hợp, báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định, căn cứ quy định tại Điều 91 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị quý Cơ quan có ý kiến đối với các nội dung tại dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị định<sup>1</sup> để Nghị định kịp thời có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của Luật số 57/2024/QH15 từ ngày 15/1/2025.

Do thời gian gấp, ý kiến góp ý của quý Cơ quan xin gửi về Bộ Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 10/12/2024** để kịp tổng hợp; đồng thời, gửi bản điện tử qua địa chỉ email: [trinhhang.mpi@gmail.com](mailto:trinhhang.mpi@gmail.com) (liên hệ đ/c *Trịnh Thị Thúy Hằng, Vụ Pháp chế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư: 080.44145/ 0934.685.006*).

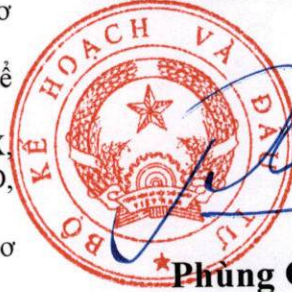
<sup>1</sup> được đăng tải tại đường link: [https://drive.google.com/drive/folders/1Cr9aLH85-94\\_F9xrhtbb\\_90UnQUEArKo?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1Cr9aLH85-94_F9xrhtbb_90UnQUEArKo?usp=sharing)

Bộ Kế hoạch và Đầu tư trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý Cơ quan./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ (để đăng tải hồ sơ lấy ý kiến theo quy định);
- Bộ KHĐT: các đồng chí ủy viên Ban cán sự Đảng (để xin ý kiến);
- Bộ KHĐT: các đơn vị ĐTNN, KKT, GSTĐ, LĐVX, KHGD, KTCNDV, KTNN, QLĐT, PTDN, ĐKKD, PTHT, QLQH (để có ý kiến);
- Cổng thông tin điện tử Bộ KHĐT (để đăng tải hồ sơ lấy ý kiến theo quy định);
- Lưu VT, Vụ PC (Hàng)

**TL. BỘ TRƯỞNG  
CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Phùng Quốc Chí**



**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết  
Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

**1. Cơ sở pháp lý:**

Khoản 12 Điều 36a Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu) giao Chính phủ quy định chi tiết về thủ tục đầu tư đặc biệt.

Thực hiện Quyết định số .../QĐ-TTg ngày .../12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết các luật được Quốc hội Khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 8, Bộ Kế hoạch và Đầu tư được phân công chủ trì xây dựng Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt để quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành khoản 12 Điều 36a Luật Đầu tư sẽ có hiệu lực từ ngày 15/01/2025.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Thủ tục đầu tư đặc biệt là quy định mới, mang tính đột phá, áp dụng đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực công nghiệp bán dẫn, công nghệ cao... tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo hướng chuyển từ “tiền kiểm” sang “hậu kiểm”. Theo đó, nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong thời hạn 15 ngày và không phải thực hiện một số thủ tục để được cấp giấy phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường (dự kiến rút ngắn thời gian thực hiện dự án khoảng 260 ngày).

Kể từ thời điểm Luật số 57/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 15/01/2025, nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án đầu tư đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 36a có thể đăng ký đầu tư theo quy định mới. Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 của Luật số 57/2024/QH14 thủ tục đầu tư đặc biệt cũng được áp dụng đối với các dự án đang hoạt động thuộc lĩnh vực được áp dụng thủ

tục đầu tư đặc biệt quy định tại khoản 8 Điều 2 của Luật này. Như vậy, kể từ ngày 15/1/2025, các dự án công nghệ cao đang hoạt động, nếu đáp ứng đáp ứng điều kiện theo quy định của Điều 36a cũng có thể lựa chọn áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt để rút ngắn thời gian triển khai thực hiện dự án.

Vì vậy việc quy định chi tiết để hướng dẫn thực hiện được Điều 36a, bảo đảm tính khả thi trong việc thực hiện quy định mới về thủ tục đầu tư đặc biệt, đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Mục đích ban hành**

Việc xây dựng Nghị định nhằm thực hiện nhiệm vụ được giao trong luật, kịp thời quy định chi tiết Điều 36a Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật. Bên cạnh đó, để bảo đảm tính đồng bộ trong việc thực hiện các thủ tục đầu tư, phù hợp với các quy định mới của Luật Đầu tư<sup>1</sup>, Luật Quy hoạch<sup>2</sup>, Nghị định cũng sửa đổi, bổ sung quy định về đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tại 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.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định**

- Bám sát để quy định chi tiết các nội dung cần hướng dẫn tại Điều 36a của Luật Đầu tư, bảo đảm các quy định mới về thủ tục đầu tư đặc biệt có thể triển khai trên thực tế.

- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 theo hướng ngoài các quy định của Nghị định này, dự án thuộc đối tượng áp dụng của Điều 36a của Luật Đầu tư thực hiện theo các quy định có liên quan của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

## **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định chi tiết về thủ tục đầu tư đặc biệt quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 2 của Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu về thủ tục đầu tư đặc biệt.

### **2. Đối tượng áp dụng**

<sup>1</sup> Điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15.

<sup>2</sup> Danh mục các dự án tại các Điều 22, 23, 25, 26, 27 Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15.

Nghị định này áp dụng đối với nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân thực hiện hoặc liên quan đến thủ tục đầu tư đặc biệt.

#### **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

- Thực hiện Quyết định số .../QĐ-TTg, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức xây dựng Nghị định để quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt.

- Dự thảo Nghị định đã được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Cổng thông tin điện tử của Chính phủ để lấy ý kiến các đối tượng quan tâm.

- Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã hoàn thiện dự thảo Nghị định trình Chính phủ.

#### **V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

##### **1. Bố cục**

Dự thảo Nghị định có 03 Chương, 10 Điều, trong đó:

Chương I: Quy định chung

Chương II: Thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Chương III: Điều khoản thi hành.

##### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định**

###### **2.1. Chương I. Quy định chung**

Chương này gồm những nội dung sau:

- Điều 1 xác định phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Nghị định. Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết về thủ tục đầu tư đặc biệt quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 2 của Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu về thủ tục đầu tư đặc biệt. Nghị định này áp dụng đối với nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân thực hiện hoặc liên quan đến thủ tục đầu tư đặc biệt.

- Điều 2 quy định về lĩnh vực áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ quyết định các trường hợp khác chưa được quy định tại khoản 1 Điều này theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

###### **2.2. Chương II. Thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

Chương này gồm những nội dung sau:

- Điều 3 quy định về thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Theo đó, quy định chi tiết nội dung cam kết của nhà đầu tư về việc đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy tại văn bản đăng ký thực hiện dự án đầu tư; quy định chi tiết nội dung nhận dạng, dự báo các tác động đến môi trường và các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường tại đề xuất thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư tương tự dự án đã được thực hiện ở Việt Nam hoặc nước ngoài thì nhà đầu tư có thể nộp các tài liệu, hồ sơ đã được phê duyệt của dự án đó thay cho đề xuất dự án đầu tư nhưng phải có các nội dung của đề xuất dự án đầu tư quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư và khoản 3 Điều này.

- Điều 4 quy định về thủ tục bảo đảm thực hiện dự án. Theo đó, 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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư 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 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). Nhà đầu tư được hoàn trả 50% số tiền ký quỹ hoặc giảm 50% mức bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư gửi Ban quản lý văn bản thông báo khởi công kèm theo các tài liệu quy định tại khoản 8 Điều 36a của Luật Đầu tư; 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 tự nghiệm thu công trình xây dựng.

- Điều 5 quy định chi tiết về việc điều chỉnh dự án. Theo đó, việc điều chỉnh mục tiêu hoạt động của dự án thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 3 của Nghị định này. Việc điều chỉnh dự án đầu tư trong các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tương ứng của Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, trong đó hồ sơ điều chỉnh bao gồm cam kết đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy. Toàn bộ mục tiêu của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh phải thuộc lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 36a của Luật Đầu tư và Điều 2 của Nghị định này.

- Điều 6 quy định về trách nhiệm thông báo khởi công của nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có cấu phần xây dựng. Theo đó, chậm nhất là 30 ngày trước khi khởi công xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm thông báo khởi công với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng tại địa phương và Ban quản lý theo quy định tại khoản 8 Điều 36a của Luật Đầu tư.

- Điều 7 quy định về việc thực hiện dự án đầu tư. Theo đó, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các cam kết

về xây dựng, bảo vệ môi trường và phòng cháy, chữa cháy và chịu trách nhiệm về việc không thực hiện đúng cam kết của mình. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp nhà đầu tư không đáp ứng các yêu cầu, điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã cam kết thì bị xem xét xử lý vi phạm hành chính, ngừng, chấm dứt hoạt động và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, Điều 47, Điều 48 của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan. Ban quản lý thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm theo dõi, đánh giá, phát hiện và thông báo cho nhà đầu tư những vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và cam kết của nhà đầu tư; giải quyết theo thẩm quyền hoặc thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết kịp thời những vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, thực hiện dự án đầu tư;...

### **2.3. Chương III. Điều khoản thi hành**

Chương này gồm những nội dung sau:

- Điều 8 bổ sung điểm d và đ vào sau điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2023 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư theo hướng: quy hoạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư được xác định là quy hoạch liên quan đến mục tiêu hoạt động của dự án đầu tư; đối với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, dự án đã có trong Danh mục dự kiến của quy hoạch được xác định là phù hợp với các quy hoạch này; đối với dự án chưa có trong Danh mục dự kiến của quy hoạch thì đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch. Nội dung này nhằm quy định chi tiết và để đảm bảo thống nhất với quy định về việc đánh giá sự phù hợp với quy hoạch có liên quan tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư<sup>5</sup> và Danh mục dự kiến các dự án tại quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch không gia biển quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh tại các Điều 22, 23, 25, 26, 27 Luật Quy hoạch đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15.

- Điều 9 về quy định chuyển tiếp. Theo đó, việc cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 của Luật số 57/2024/QH14 được thực hiện trong trường hợp nhà đầu tư lựa chọn áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt đối với toàn bộ dự án đầu tư. Trường hợp áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt đối với một phần hoặc giai đoạn của dự án đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định tương ứng tại Điều 5 của Nghị định này.

<sup>5</sup> Điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư quy định: “a) *Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có) có liên quan;*”.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh ghi nhận nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh. Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết, cấp Giấy phép xây dựng và các văn bản phê duyệt, chấp thuận, cho phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy trước ngày Luật số 57/2024/QH14 có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện theo các văn bản hoặc Giấy phép đã cấp.

- Điều 10 điều khoản thi hành: Nghị định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 1 năm 2025.

Trên đây là Tờ trình Chính phủ về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt (*Kèm theo Tờ trình gồm: (i) Dự thảo Nghị định; (ii) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp; (iii) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; (iv) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến về dự thảo Nghị định*).

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Các đơn vị thuộc Bộ: QLKKT, ĐTNN, QLQH, PTDN, GS&TĐĐT, KTCNDV, KTĐP, PTHT;
- Lưu VT, PC (Hàng)..

**BỘ TRƯỞNG**

**Nguyễn Chí Dũng**



CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng 1 năm 2025

DỰ THẢO

## NGHỊ ĐỊNH

### Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt.

### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định chi tiết về thủ tục đầu tư đặc biệt quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 2 của Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu về thủ tục đầu tư đặc biệt (sau đây gọi chung là Luật Đầu tư).

2. Nghị định này áp dụng đối với nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân liên quan đến thủ tục đầu tư đặc biệt.

#### Điều 2. Lĩnh vực áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt

1. Lĩnh vực áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 36a của Luật Đầu tư.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định các trường hợp khác chưa được quy định tại khoản 1 Điều này theo đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

## **Chương II** **THỦ TỤC CẤP, ĐIỀU CHỈNH** **GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ**

### **Điều 3. Thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

1. Hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 36a của Luật Đầu tư và các nội dung quy định tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này.

2. Cam kết của nhà đầu tư tại văn bản đăng ký thực hiện dự án đầu tư gồm các nội dung sau:

a) Các điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy;

b) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định tại điểm a khoản này;

c) Cam kết về việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định tại điểm a khoản này và trách nhiệm của nhà đầu tư trong trường hợp không thực hiện đúng nội dung cam kết.

3. Nhận dạng, dự báo các tác động đến môi trường và các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường tại đề xuất thực hiện dự án đầu tư gồm các nội dung sau đây:

a) Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường;

b) Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án đầu tư đến môi trường; quy mô, tính chất của chất thải; sự cố môi trường có thể xảy ra của dự án đầu tư;

c) Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải;

d) Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác của dự án đầu tư đến môi trường; phương án cải tạo, phục hồi môi trường (nếu có); phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường;

đ) Chương trình quản lý và giám sát môi trường;

4. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư tương tự dự án đã được thực hiện ở Việt Nam hoặc nước ngoài thì nhà đầu tư có thể nộp các tài liệu, hồ sơ đã được phê duyệt của dự án đó thay cho đề xuất dự án đầu tư nhưng phải có các nội dung của đề xuất dự án đầu tư quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư và khoản 3 Điều này.

5. Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (sau đây gọi chung là Ban quản lý). Ban Quản lý xem xét, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 36a của Luật Đầu tư.

6. Việc đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch quy định tại điểm b khoản 3 Điều 36a của Luật Đầu tư được thực hiện như sau:

Phương án 1: Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung và khu thương mại tự do. Trường hợp dự án tại khu chức năng trong khu kinh tế thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung thành phố, thị xã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với khu chức năng trong khu kinh tế có quy hoạch phân khu có hiệu lực theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu.

Phương án 2: Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu thương mại tự do và khu chức năng trong khu kinh tế được phê duyệt hoặc có hiệu lực theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **Điều 4. Thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư**

Việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được thực hiện theo yêu cầu, điều kiện quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư, Điều 25, 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các quy định sau:

1. 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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư 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 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).

2. Hoàn trả nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án

a) Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ hoặc giảm 50% mức bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư gửi Ban quản lý văn bản thông báo khởi công kèm theo các tài liệu quy định tại khoản 8 Điều 36a của Luật Đầu tư.

b) 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 tự nghiệm thu công trình xây dựng.

### **Điều 5. Điều chỉnh dự án đầu tư**

#### 1. Điều chỉnh mục tiêu hoạt động của dự án đầu tư

Việc điều chỉnh mục tiêu hoạt động của dự án thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 3 của Nghị định này.

2. Việc điều chỉnh dự án đầu tư trong các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định tương ứng của Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, trong đó hồ sơ điều chỉnh bao gồm cam kết đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy.

3. Toàn bộ mục tiêu của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh phải thuộc lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 36a của Luật Đầu tư và Điều 2 của Nghị định này.

### **Điều 6. Thông báo khởi công**

Đối với dự án đầu tư có cấu phần xây dựng, chậm nhất là 30 ngày trước khi khởi công xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm thông báo khởi công với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng tại địa phương và Ban quản lý theo quy định tại khoản 8 Điều 36a của Luật Đầu tư.

### **Điều 7. Thực hiện dự án đầu tư**

1. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các cam kết về xây dựng, bảo vệ môi trường và phòng cháy, chữa cháy và chịu trách nhiệm về việc không thực hiện đúng cam kết của mình. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp nhà đầu tư không đáp ứng các yêu cầu, điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã cam kết thì bị xem xét xử lý vi phạm hành chính, ngừng, chấm dứt hoạt động và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, Điều 47, Điều 48 của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Ban quản lý thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm:

a) Theo dõi, đánh giá, phát hiện và thông báo cho nhà đầu tư những vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, thực hiện dự án đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và cam kết của nhà đầu tư;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký

đầu tư và cam kết của nhà đầu tư; giải quyết theo thẩm quyền hoặc thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết kịp thời những vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, thực hiện dự án đầu tư;

c) Phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc thực hiện theo ủy quyền hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thực hiện cam kết của nhà đầu tư về xây dựng, bảo vệ môi trường, chuyển giao công nghệ, phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật.

3. Ngoài các quy định của Nghị định này, nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục đầu tư đặc biệt thực hiện theo quy định tương ứng của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 8. Bổ sung điểm d và đ vào sau điểm c khoản 7 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2023 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư như sau:**

“d) Quy hoạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư được xác định là quy hoạch liên quan đến mục tiêu hoạt động của dự án đầu tư;

đ) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh được thực hiện như sau:

Dự án đã có trong Danh mục dự kiến của quy hoạch được xác định là phù hợp với quy hoạch.

Đối với dự án chưa có trong Danh mục dự kiến của quy hoạch thì đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.”.

#### **Điều 9. Quy định chuyên tiếp**

1. Việc cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 6 của Luật số 57/2024/QH14 được thực hiện trong trường hợp nhà đầu tư lựa chọn áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt đối với toàn bộ dự án đầu tư.

Trường hợp áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt đối với một phần hoặc giai đoạn của dự án đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định tương ứng tại Điều 5 của Nghị định này. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh ghi nhận nội dung dự án đầu tư được điều chỉnh.

2. Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch chi tiết, cấp Giấy phép xây dựng và các văn bản phê duyệt, chấp thuận, cho phép trong lĩnh vực xây dựng, phòng cháy, chữa cháy trước ngày Luật số 57/2024/QH14 có hiệu lực thi hành được tiếp tục thực hiện theo các văn bản hoặc Giấy phép đã cấp.

### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 1 năm 2025.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn và thi hành Nghị định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN(2b).

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Phạm Minh Chính**