



LUẬT ĐẦU TƯ 2020 NGHỊ ĐỊNH 31/2021/ND-CP

**CẬP NHẬT VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẦU TƯ
CHO DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT**

**Luật sư Đinh Ánh Tuyết- Luật sư sáng lập/Trọng tài
viên VIAC/ Hòa giải viên
VMC/anhtuyet@idvn.com.vn**

10/6/2021

TỔNG QUAN QUY TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(theo Luật Đầu tư và các luật chuyên Ngành)

Quy hoạch
sử dụng
đất/ngành

Đề xuất
dự án +
Báo cáo
tiền khả
thi

CHẤP
THUẬN
CTĐT

Lựa chọn
CĐT/CẤP
GCNĐK ĐẦU
TU

Giao
đất/cho
thuế đất &
GPMB

PCCC, môi
trường,
thiết kế,
cấp phép
xây dựng

Thi công,
nghiệm
thu công
trình

Khai thác
sử dụng

DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI THỰC HIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Dự án phải xin chấp thuận CTĐT thuộc thẩm quyền Quốc hội (Điều 30 Luật Đầu tư 2020)

- Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên;
- Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên với quy mô từ 500 ha trở lên;
- Dự án đầu tư có yêu cầu di dân tái định cư từ 20.000 người trở lên ở miền núi, từ 50.000 người trở lên ở vùng khác;

DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI THỰC HIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ (TT)

Thủ tướng Chính phủ CTCTĐT đối với các loại Dự án không thuộc thẩm quyền của Quốc hội và đáp ứng một trong các tiêu chí:

- Dự án đầu tư có yêu cầu di dân tái định cư từ 10.000 người trở lên ở miền núi, từ 20.000 người trở lên ở vùng khác;
- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị trong các trường hợp: dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 50 ha trở lên hoặc có quy mô dưới 50 ha nhưng quy mô dân số từ 15.000 người trở lên tại khu vực đô thị; dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 100 ha trở lên hoặc có quy mô dưới 100 ha nhưng quy mô dân số từ 10.000 người trở lên tại khu vực không phải là đô thị; dự án đầu tư không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt;
- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất;
- Dự án đầu tư đồng thời thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của từ 02 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trở lên;

DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI THỰC HIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Dự án thuộc thẩm quyền CTCTĐTT của UBND tỉnh (Điều 32 Luật Đầu tư 2020) bao gồm

- 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;
- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị trong các trường hợp: dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha và có quy mô dân số dưới 15.000 người tại khu vực đô thị; dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha và có quy mô dân số dưới 10.000 người tại khu vực không phải là đô thị; dự án đầu tư không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt;
- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf);
- Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

QUY TRÌNH LỰA CHỌN NĐT THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trường hợp 1:

Lựa chọn NĐT thông qua đấu giá/đấu thầu (Khoản 1,2,3 Điều 29 LĐT) **sau khi có CTCTĐT** cho Dự án

Trường hợp 2:

Lựa chọn NĐT **không thông qua** đấu giá QSDD, đấu thầu (Khoản 4 Điều 29 LĐT) **đồng thời với việc cấp CTCTĐT** cho Dự án

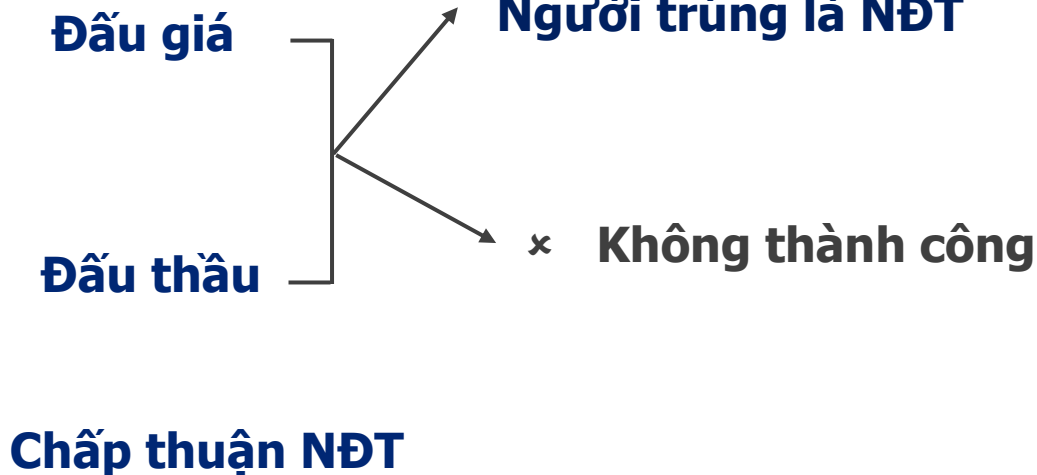
QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trường hợp 1:

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ



LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ



LƯU Ý:

Khoản 2 Điều 29 NĐ 31/2021:

Làm rõ điều kiện áp dụng đối với các hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất so với trước đây

Đấu giá

- Thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất
- Khu đất dự kiến thực hiện dự án đã được GPMB

Đấu thầu

- Thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư qua đấu thầu, xã hội hóa
- Không đủ điều kiện đấu giá QSĐĐ

QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trường hợp 2:

**CTCTĐT đồng thời
CTNĐT không thông qua
đấu giá QSDĐ, đấu thầu
lựa chọn NĐT**
**KHOẢN 4 ĐIỀU 29 LUẬT
ĐẦU TƯ**

Có quyền sử dụng đất (trừ trường hợp NN thu hồi)

**Nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất NN
(không thuộc diện NN thu hồi)**

Trong Khu Công nghiệp, Khu Công nghệ cao

Không thuộc diện đấu giá, đấu thầu

**Khoản 5 Điều 29 NB 31 Giải thích khái niệm:
NĐT có quyền sử dụng đất quy định tại điểm a
Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư**

Khoản 5 Điều 29 NĐ 31 Giải thích khái niệm: NĐT có quyền sử dụng đất quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư

LƯU Ý

Là NĐT được NN giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nhận chuyển QSDĐ

NĐT có QSDĐ là:

Khu vực đất không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi (Điều 61,62 LĐĐ)

Ngoại lệ: Trường hợp đất dự án được gia hạn hằng năm quy định tại Điều 27.6 NĐ 31 (dự án đáp ứng điều kiện gia hạn nhưng không phù hợp với quy hoạch)

TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT VỀ

CTCTĐT VÀ LỰA CHỌN NĐT THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận CTĐT của nhiều cơ quan: **cơ quan có thẩm quyền cao nhất CTĐT toàn bộ (Khoản 1 Điều 29 ND 31)**

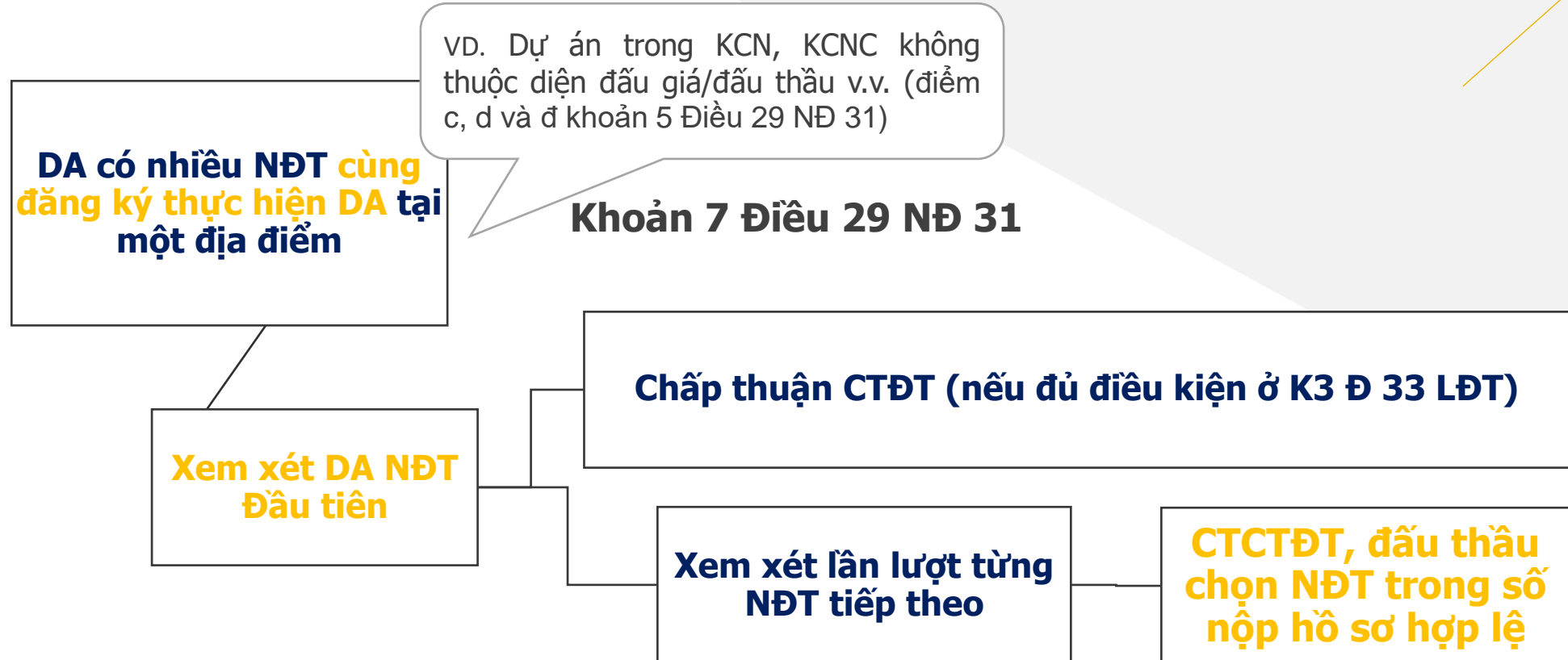
Ví dụ:

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có sân Golf, trong trường hợp thuộc thẩm quyền chấp thuận CTĐT của cả Thủ tướng CP và UBND tỉnh

✓ **THỦ TƯỚNG QUYẾT TOÀN BỘ DỰ ÁN**

TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT VỀ

CTCTĐT VÀ LỰA CHỌN NĐT THỰC HIỆN DỰ ÁN



TRƯỚC LUẬT ĐẦU TƯ 2020

SAU LUẬT ĐẦU TƯ 2020

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Chấp thuận đầu tư đối với dự án nhà ở theo các thủ tục:

- QĐCTĐT theo Luật Đầu tư 2014; hoặc
- CTCTĐT theo Luật Nhà ở 2014; hoặc
- CTĐT theo NĐ 11/2013/NĐ-CP

➔ **Chưa thống nhất về thủ tục CTCTĐT quy định tại Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.**

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

- ✓ **Các dự án xây dựng nhà ở sẽ áp dụng thống nhất thủ tục CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ theo quy định của Luật Đầu tư 2020**

LUẬT NHÀ Ở 2014

LUẬT ĐẦU TƯ 2020

KHOẢN 1 ĐIỀU 23 LUẬT NHÀ Ở

- ❑ CTCTĐT đồng thời Chấp thuận NĐT đối với DA sử dụng **đất ở** thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại

ĐIỂM C KHOẢN 1 ĐIỀU 75 SỬA ĐỔI KHOẢN 1 ĐIỀU 23 LUẬT NHÀ Ở

- ✓ CTCTĐT đồng thời Chấp thuận NĐT cho cả DA có quyền sử dụng **đất ở** hợp pháp và **các loại đất khác** được CQNN có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở

NĐT nước ngoài đầu tư theo hình thức thành lập doanh nghiệp, góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp tại khu vực liên quan đến ANQP

Điểm b Khoản 4 Điều 66 ND 31

- Phải lấy ý kiến của BQP về việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm b khoản 4 Điều 65 của Nghị định 31

DA gây phương hại/có nguy cơ phương hại đến ANQP

Khoản 3 Điều 5 & Khoản 3 Điều 47 Luật Đầu tư

- UBND Tỉnh thông báo Bộ KHĐT kiến nghị ngừng 1 phần/toàn bộ khi DA gây phương hại/có nguy cơ phương hại đến ANQP => BKHĐT lấy ý kiến BPQ, BCA trình TTg quyết định

KHU VỰC ANQP ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Khu vực liên quan đến ANQP

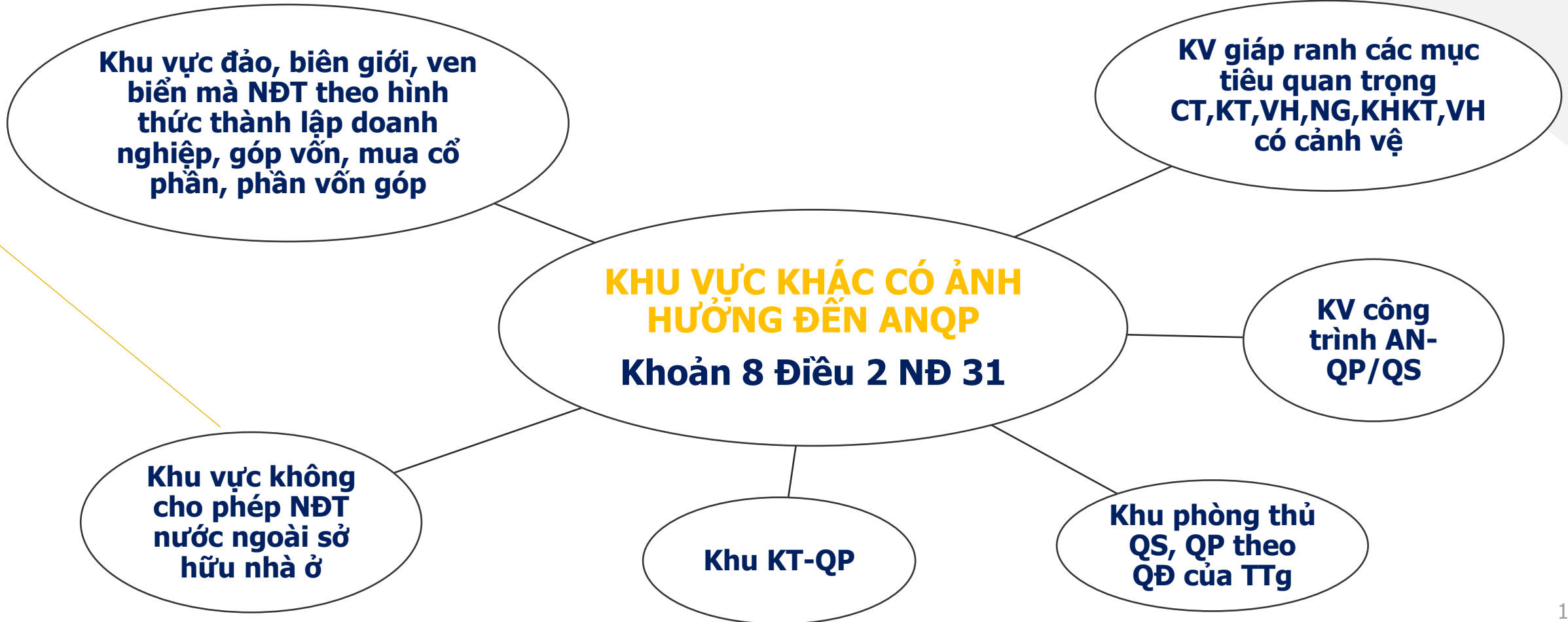
Đảo

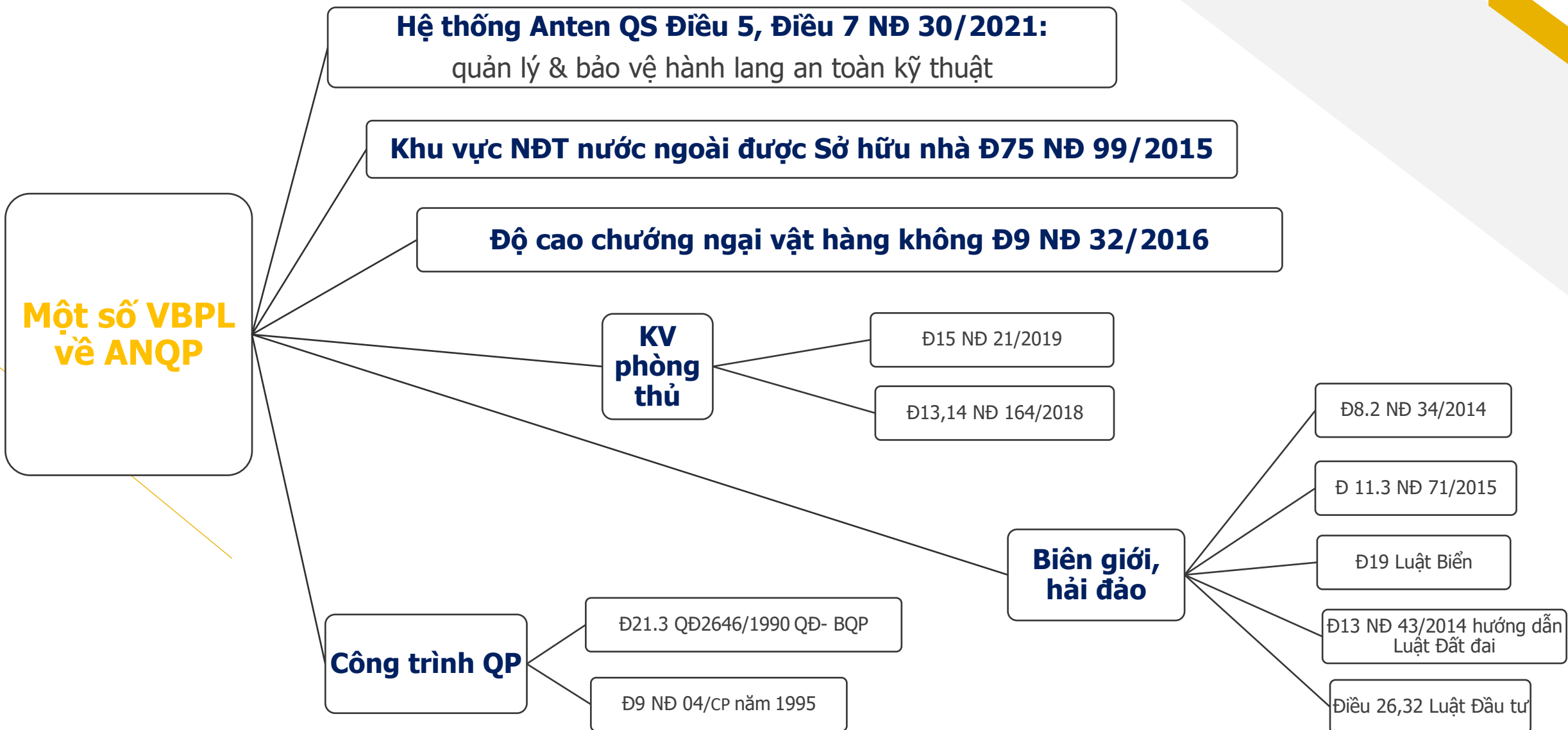
Xã, phường, thị trấn biên giới;

Xã, phường, thị trấn ven biển

Khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh

KHU VỰC KHÁC CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUỐC PHÒNG, AN NINH





ĐẢM BẢO THỰC HIỆN DỰ ÁN (Điều 43 Luật Đầu tư & Điều 26 NBĐ 31)

MỚI: Bổ sung bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ

MỚI: Đối với dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn, NĐT có thể chuyển số tiền ký quỹ/bảo lãnh còn lại của giai đoạn trước để bảo đảm thực hiện dự án cho giai đoạn sau

MỚI: DA có số tiền bảo đảm **không** được hoàn trả mà phải nộp NSNN, gồm:

Dự án chậm tiến độ

Dự án bị chấm dứt hoạt động

Các trường hợp miễn ký quỹ/bảo lãnh ngân hàng

Trúng đấu giá QSDĐ trả tiền SDD/tiền thuê 1 lần

Trúng đấu thầu dự án

DA Nhận chuyển nhượng đã ký quỹ/hoàn thành góp vốn

DA nhận chuyển nhượng QSDĐ

ƯU ĐÃI & HỖ TRỢ ĐẦU TƯ ĐẶC BIỆT

ĐIỀU 20 LĐT 2020 & ĐIỀU 19, KHOẢN 6 ĐIỀU 20 NHĐ 31

THẨM QUYỀN

Chính phủ : quyết định dự án nào được ưu đãi hỗ trợ

Thủ tướng: quyết định thời gian và mức ưu đãi

ĐỐI TƯỢNG

Trung tâm đổi mới sáng tạo quốc gia

**(TTg thành lập)
TT đổi mới sáng tạo/TT nghiên cứu & phát triển \geq 3000 tỷ
(giải ngân min: 1000 tỷ trong 3 năm)**

Ngành đặc biệt ưu đãi: \geq 30.000 tỷ (giải ngân min:10.000 tỷ trong 3 năm)

MỨC ƯU ĐÃI

**Thuế suất:
Ưu đãi giảm \leq 5%, không quá 37,5 năm**

**Miễn, giảm:
 \leq 6 năm miễn, giảm 50% số thuế phải nộp tối đa không qua 13 năm**

KHÔNG ÁP DỤNG ĐỐI VỚI

DA trước 1/1/2021

DA khai khoáng

DA diện Thuế TTĐB (trừ SX ô tô, tàu bay, du thuyền)

DA nhà ở thương mại

CÁC ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

TỔ CHỨC LẠI DỰ ÁN

**Khoản 7 Điều
20 NHĐ 31**

- **Dự án đầu tư được hình thành trên cơ sở chia, tách:** được hưởng mức ưu đãi với điều kiện (và trong phạm vi) đáp ứng các điều kiện để được hưởng ưu đãi trong thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án trước khi chia, tách;
- **Dự án đầu tư được hình thành trên cơ sở sáp nhập:** được tiếp tục áp dụng ưu đãi của từng dự án trước khi sáp nhập nếu vẫn đáp ứng điều kiện cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại.

Khu công nghiệp, Khu chế xuất được đưa ra khỏi quy hoạch/chuyển đổi mục đích sử dụng/chấm dứt hoạt động
(Điều 20 ND 31)

- **Dự án được cấp GCNĐKĐT/tương đương:** Được tiếp tục hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại giấy phép
- **Dự án không được cấp GCNĐKĐT/tương đương:** Được tiếp tục hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm đầu tư ban đầu

ĐIỀU CHỈNH ƯU ĐÃI
(Điều 22 ND 31)

- Dự án đầu tư đang được hưởng ưu đãi đầu tư và đáp ứng thêm điều kiện hưởng ưu đãi (cao hơn/mới) thì hưởng ở mức cao hơn/hưởng thêm ưu đãi ưu đãi mới cho thời gian ưu đãi còn lại
- Dự án đầu tư đang thực hiện và đang được hưởng ưu đãi thì sẽ mất ưu đãi nếu không còn đáp ứng điều kiện ưu đãi. Nếu đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi khác (Ví dụ: ưu đãi về khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được trừ khi tính thu nhập chịu thuế) thì được hưởng ưu đãi đó.

Điều 41 Luật Đầu tư 2020

Bổ sung trường hợp điều chỉnh khi: sáp nhập; hợp nhất; chia; tách; chuyển nhượng 1 phần/toàn bộ; sử dụng QSDĐ, TS gắn liền với đất để góp vốn vào DN/hợp tác kinh doanh

Không điều chỉnh tiến độ dự án sau khi được CTCTĐT quá 24 tháng so với ban đầu, trừ:

Bất khả kháng

NĐT bị chậm bàn giao đất

Chậm thủ tục hành chính/yêu cầu cơ quan nhà nước

Thay đổi quy hoạch

Thay đổi/bổ sung mục tiêu Chấp thuận CTĐT

Tăng vốn 20% làm thay đổi quy mô

Điều chỉnh DA không CTCTĐT dẫn tới trường hợp phải CTCTĐT thì CTCTĐT trước khi điều chỉnh dự án

Các trường hợp phải điều chỉnh CTCTĐT khi đã có dự án CTCTĐT:

Thay đổi diện tích (10%/30ha)

Thay đổi/Bổ sung mục tiêu

Thay đổi vốn 20% làm thay đổi quy mô

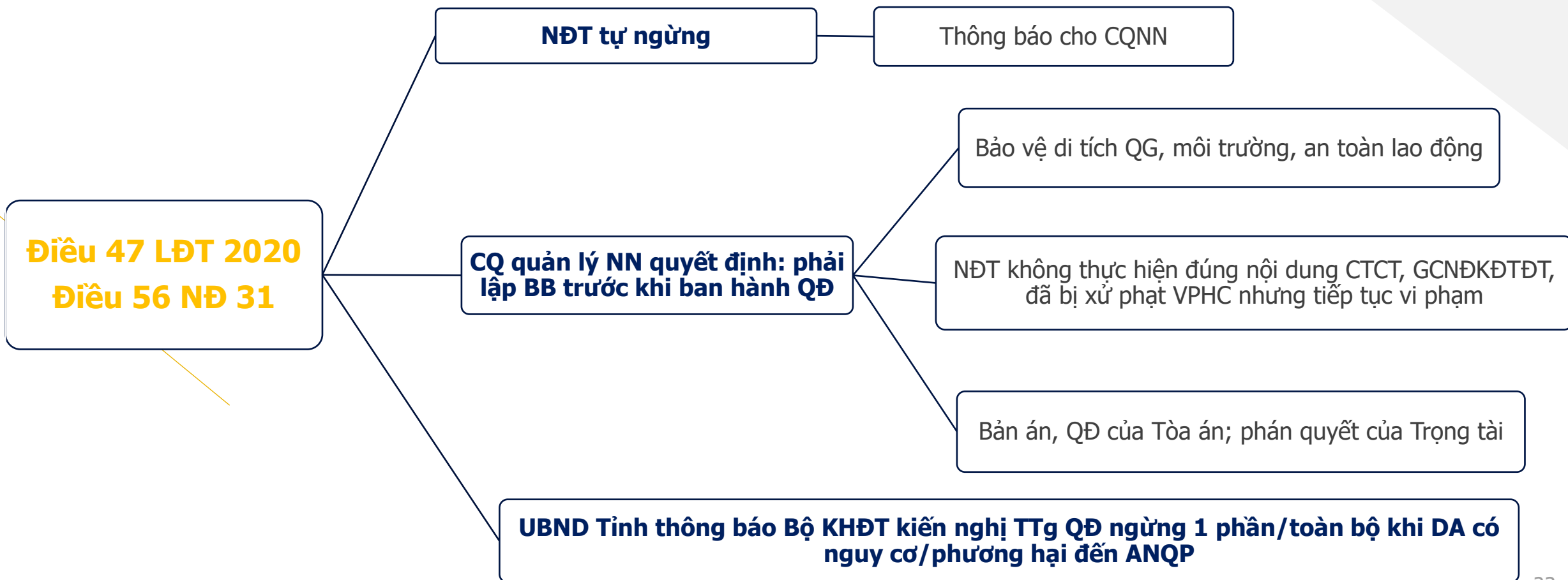
Kéo dài tiến độ quá 12 tháng so với ban đầu

Điều chỉnh thời hạn hoạt động

Thay đổi công nghệ

Thay đổi địa điểm đầu tư

NGỪNG HOẠT ĐỘNG DỰ ÁN ĐẦU TƯ



DA CTCTĐT chỉ chấm dứt khi có ý kiến của Cơ quan Chấp thuận CTĐT

Nếu NĐT không tự chấm dứt DA theo điều kiện chấm dứt tại hợp đồng/điều lệ hoặc hết thời hạn hoạt động của dự án thì CQĐKĐT quyết định chấm dứt

Điều 48 LĐT 2020
Điều 57,58,59,60 NĐ
31

**CQĐKĐT hoặc
NĐT chấm dứt 1
phần hoặc toàn
bộ**

Nếu chỉ chấm dứt 1 phần: NĐT thực hiện phần còn lại & điều chỉnh DA

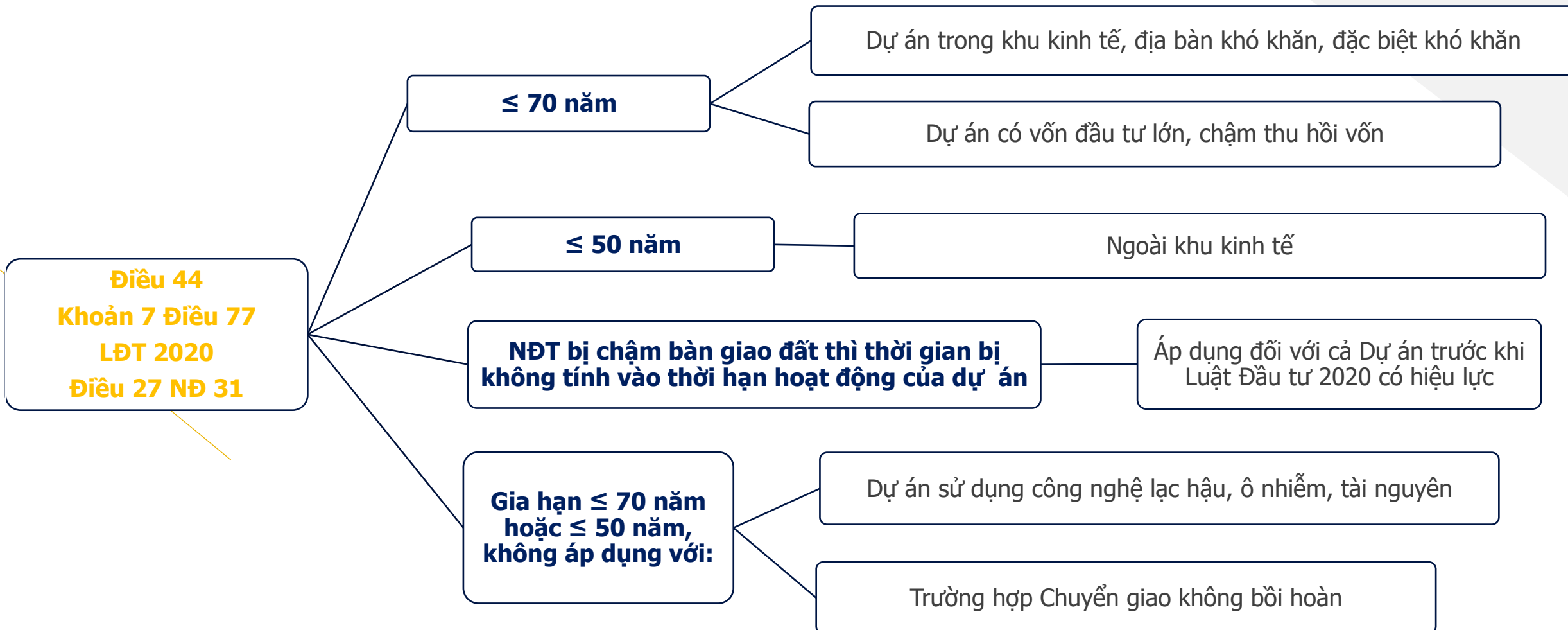
DA đã được cấp GCNĐKĐT: chấm dứt & thu hồi

DA cấp GCNĐKĐT (đồng thời GCNĐKKD) chấm dứt, không thu hồi

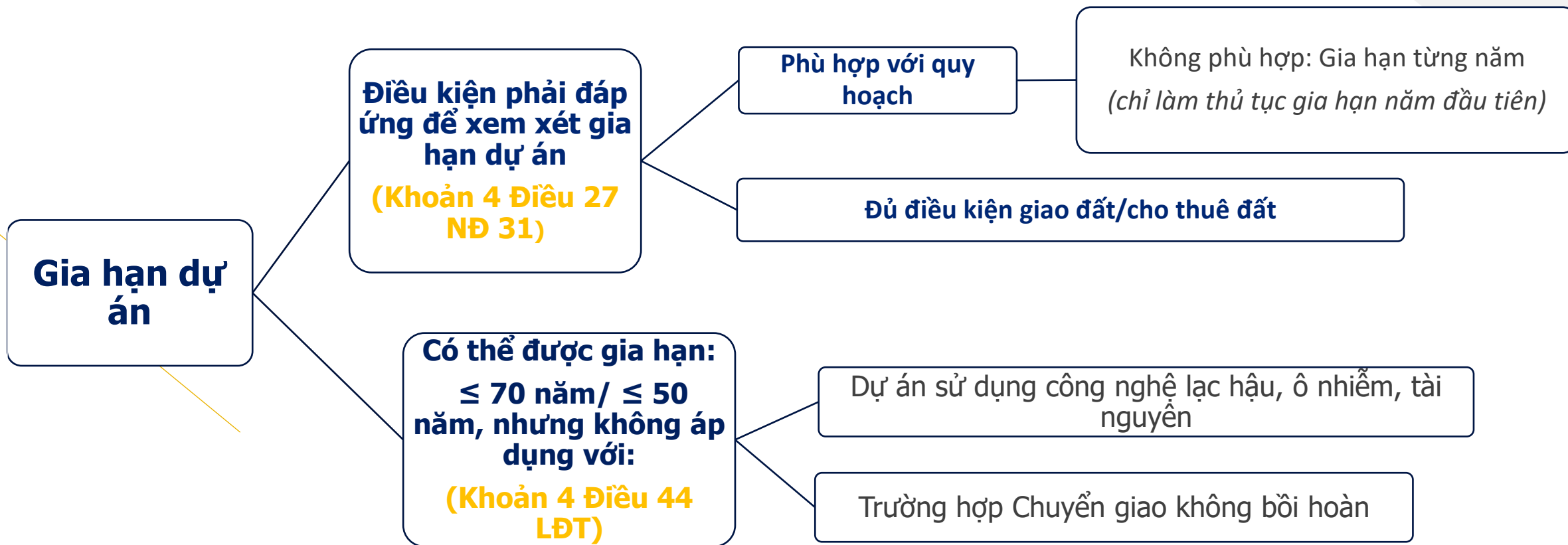
Chấm dứt theo điểm d K2 Đ48 LĐT (chậm/không đưa đất vào sử dụng):
QĐ thu hồi đất trước khi QĐ chấm dứt DA

**Chấm dứt theo điểm a,b,d K2 Đ48 LĐT (vd. không ký quỹ,
...):**
Lập biên bản trước khi QĐ chấm dứt DA

THỜI HẠN DỰ ÁN



GIA HẠN DỰ ÁN



MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

Trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực:

Dự án đã được
QĐCTĐT,
CTCTĐT/CTĐT
theo pháp luật
về đầu tư, nhà
ở, đô thị và xây
dựng

Dự án không thuộc
diện CTCTĐT,
QĐCTĐT, CTĐT,
cấp GCNĐKĐT theo
pháp luật về đầu
tư, nhà ở, đô thị,
xây dựng và nhà
đầu tư đã triển
khai thực hiện dự
án đầu tư

Dự án đã
trúng đấu
giá/đấu thầu

Dự án đã được
cấp ưu đãi đầu
tư, GPĐT,
GCNĐT,
GCNĐKĐT

Trường hợp điều chỉnh dự án tại
Khoản 2 Điều 77 mà nội dung điều
chỉnh thuộc diện chấp thuận CTĐT
thì phải thực hiện CTCTĐT/điều
chỉnh CTĐT theo LĐT 2020.

(Khoản 3 Điều 77 LĐT)

KHÔNG PHẢI THỰC HIỆN THỦ TỤC CHẤP THUẬN CTĐT

KHOẢN 2 ĐIỀU 77 LUẬT ĐẦU TƯ 2020

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

**ĐIỀU KIỆN TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG ĐỐI
VỚI NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI**

**Khoản 6 Điều 77
Luật Đầu tư 2020**

Điều 126 NBĐ 31

**Được tiếp tục áp dụng các điều
kiện tiếp cận thị trường có lợi
hơn theo GCNĐKĐT đã được cấp**

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

KÝ QUỸ, BẢO LÃNH

Điều 123 NB 31

**Khoản 4 Điều 77
Luật Đầu tư 2020**

Dự án đã thực hiện hoặc được chấp thuận/cho phép thực hiện **trước ngày 01/7/2015** mà thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo **LĐT 2020** **không phải ký quỹ/bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ**

Trường hợp điều chỉnh mục tiêu, tiến độ, chuyển mục đích sử dụng đất **thì phải thực hiện ký quỹ/có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ**



Q&A




CIIS
HO CHI MINH CITY

VIAC
TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

IDVN LAWYERS

Xin cảm ơn

 Đinh Ánh Tuyết – Trường Văn phòng

 +84 90 328 2896

 anhtuyet@idvn.com.vn

 www.idvn.com.vn

Văn phòng Hà Nội: Tầng 5, Việt Tower,
Số 1 Thái Hà, Quận Đống Đa, Hà Nội