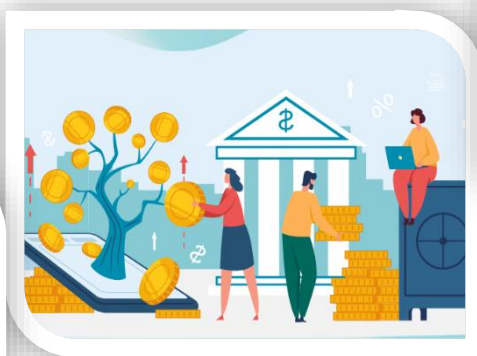


ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

SỔ TAY HƯỚNG DẪN

GIẢI QUYẾT MỘT SỐ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC CỦA CÁC DỰ ÁN
ĐẦU TƯ SỬ DỤNG NGUỒN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA



Khánh Hoà, 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

SỔ TAY HƯỚNG DẪN
GIẢI QUYẾT MỘT SỐ KHÓ KHĂN,
VƯỚNG MẮC CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ
SỬ DỤNG NGUỒN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA

Khánh Hoà, 2025

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU

PHẦN 1. GIỚI THIỆU CHUNG	Trang 1	
PHẦN 2. TỔNG QUAN QUY TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ NGOÀI NGÂN SÁCH	Trang 2	
PHẦN 3. QUY TRÌNH CHUNG GIẢI QUYẾT KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC	Trang 11	
PHẦN 4. PHÂN LOẠI NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THEO NHÓM NGÀNH LĨNH VỰC	Trang 12	
PHẦN 5. CÁC CÂU HỎI VƯỚNG MẮC	Trang 13	
PHẦN 6. GIẢI ĐÁP CÂU HỎI VƯỚNG MẮC	Trang 22	
I. NHÓM CÂU HỎI THUỘC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ		
1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục cấp mới dự án đầu tư		
1.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư (từ câu hỏi số 1 đến câu hỏi số 9).....	(Trang 20-25)	
1.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục lựa chọn nhà đầu tư (từ câu hỏi số 10 đến câu hỏi số 21).....	(Trang 25-29)	
2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư		
2.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (từ câu hỏi số 22 đến câu hỏi số 34)	(Trang 29-33)	
2.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (không thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư) (từ câu hỏi số 35 đến câu hỏi số 43).....	(Trang 33-36)	
3. Nhóm câu hỏi vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án		
3.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ưu đãi đầu tư (từ câu hỏi số 44 đến câu hỏi số 47).....	(Trang 37-38)	
3.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án (từ câu hỏi số 48 đến câu hỏi số 55).....	(Trang 38-41)	
3.3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về báo cáo tình hình thực hiện dự án (từ câu hỏi số 56 đến câu hỏi số 58).....	(Trang 41-42)	
II. NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI		
1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về giải phóng mặt bằng (từ câu hỏi số 59 đến câu hỏi số 62)		(Trang 42-52)
2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất (từ câu hỏi số 63 đến câu hỏi số 64)		(Trang 53-54)
3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục giao đất, cho thuê đất (từ câu hỏi số 65 đến câu hỏi số 72)		(Trang 54-63)

4. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghĩa vụ tài chính về đất đai (từ câu hỏi số 73 đến câu hỏi số 74)	(Trang 63-64)
III. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC XÂY DỰNG	
1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về quy hoạch chi tiết (câu hỏi số 75).....	(Trang 64)
2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về cấp phép xây dựng (từ câu hỏi số 76 đến câu hỏi số 78)	(Trang 65-66)
3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghiệm thu xây dựng (câu hỏi số 79) (Trang 67)	
IV. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP	
1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về chuyển mục đích sử dụng rừng (từ câu hỏi số 80 đến câu hỏi số 85)	(Trang 68-73)
V. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC MÔI TRƯỜNG (từ câu hỏi số 86 đến câu hỏi số 87)	
PHẦN 7. TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	
	Trang 84

LỜI NÓI ĐẦU

Để hiện thực hóa mục tiêu trở thành thành phố trực thuộc Trung ương theo định hướng tại Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị về xây dựng, phát triển tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, tỉnh Khánh Hòa cần đưa ra các giải pháp cụ thể, thiết thực nhằm góp phần cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thu hút đầu tư, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, giải phóng các nguồn lực của xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trong thực tiễn, các tổ chức, doanh nghiệp và nhà đầu tư khi triển khai dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh thường gặp phải một số trở ngại liên quan đến thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan. Những vướng mắc này không chỉ ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả dự án mà còn tác động đến môi trường đầu tư và sự phát triển chung của tỉnh. Do đó, việc tăng cường tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư trong quá trình triển khai các dự án đầu tư là nhiệm vụ trọng tâm, cấp thiết.

Nhằm hỗ trợ các tổ chức, doanh nghiệp và nhà đầu tư trong việc hiểu rõ quy trình, tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc, đồng thời tăng cường tính minh bạch, thống nhất trong công tác hướng dẫn, xử lý hồ sơ, thủ tục hành chính, tỉnh Khánh Hòa ban hành Sổ tay “Hướng dẫn giải quyết một số khó khăn, vướng mắc của các dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa”.

Sổ tay hướng dẫn này mang tính chất tổng hợp, hệ thống hóa những vấn đề thường gặp, quy định pháp luật hiện hành, hướng dẫn của các cơ quan chức năng và kinh nghiệm thực tiễn trong quá trình xử lý các vướng mắc của dự án. Tỉnh Khánh Hòa hi vọng Sổ tay hướng dẫn này là tài liệu tham khảo hữu ích, góp phần nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các sở, ngành, địa phương, hỗ trợ nhà đầu tư triển khai dự án đúng quy định, đúng tiến độ, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, minh bạch và thuận lợi.

PHẦN 1. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Mục tiêu của sổ tay

Sổ tay nhằm cung cấp thông tin hướng dẫn giải quyết khó khăn, vướng mắc thường gặp của các dự án liên quan đến lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, giúp nhà đầu tư và các cơ quan quản lý nhà nước tra cứu, tìm hiểu thông tin, xử lý hiệu quả các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

2. Phạm vi áp dụng

Áp dụng cho các nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong và ngoài nước và các cơ quan nhà nước có liên quan.

3. Đối tượng sử dụng

- Nhà đầu tư, doanh nghiệp: Tổ chức, cá nhân đang thực hiện hoặc có dự định thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Cơ quan nhà nước: Sở, ban, ngành; UBND các xã, phường và các đơn vị liên quan trong công tác quản lý đất đai và giải quyết thủ tục hành chính cho các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

4. Nguyên tắc áp dụng

- Sổ tay này mang tính chất tổng hợp các quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật, không thay thế hoặc tạo ra quy phạm pháp luật mới.

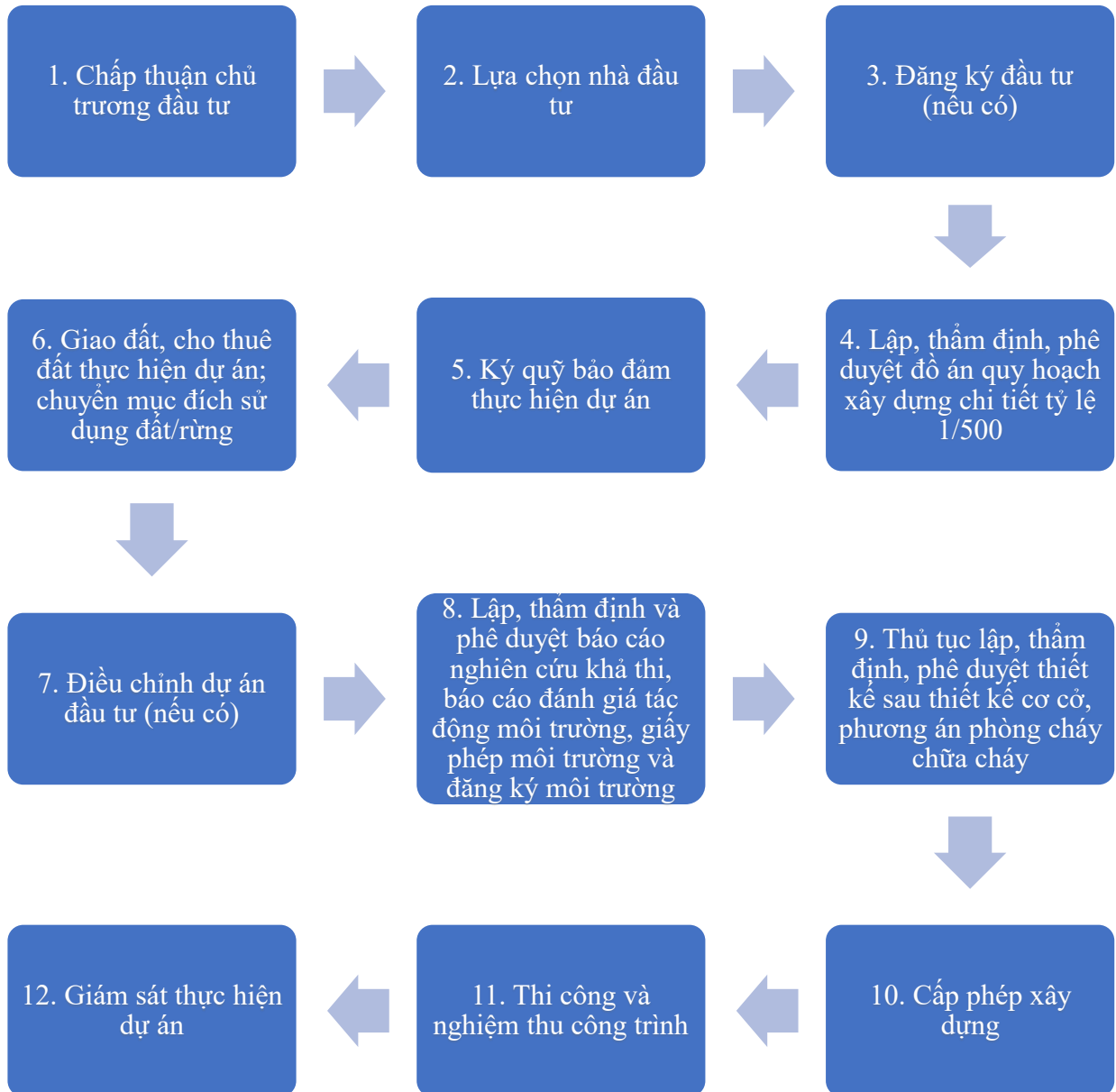
- Việc xử lý khó khăn, vướng mắc phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

- Đảm bảo thông tin về quá trình xử lý, giải quyết các khó khăn, vướng mắc được công khai, minh bạch, không làm phát sinh thủ tục hành chính trong quá trình xử lý. Đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của nhà đầu tư, người dân và Nhà nước.

- Tăng cường phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình xử lý các khó khăn, vướng mắc.

- Ưu tiên xử lý những vướng mắc có tính chất phổ biến, ảnh hưởng lớn đến nhiều dự án và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

PHẦN 2. TỔNG QUAN QUY TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ NGOÀI NGÂN SÁCH



I. Lập, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền UBND tỉnh

1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước hoặc nhà đầu tư đề xuất: Cơ quan chuyên môn theo lĩnh vực quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc các nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư.

2. Các tổ chức nêu tại Mục 1 phần này tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3¹ Điều 33 Luật Đầu tư 2020; Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021² của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư gửi Sở Tài chính để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án ngoài Khu kinh tế, khu công nghiệp); gửi Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong (đối với dự án trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp) để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc tự chấp thuận theo thẩm quyền được quy định.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và khoản 1 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP, 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 thực hiện dự án như sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư đã được giải phóng mặt bằng.

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư giao cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đấu thầu tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

c) Đối với các dự án đầu tư quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và các dự án không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất/đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP³.

II. Lựa chọn nhà đầu tư

1. Về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư:

¹ Đã được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự 2022

² Đã được sửa đổi bởi Khoản 8 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 03/09/2025

³ Đã được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 6 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/09/2025

- Các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại các Điều 30, 31 và các điểm b⁴, c, d khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư 2020 thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trình tự, thủ tục thực hiện chủ trương đầu tư:

+ Trường hợp do nhà đầu tư đề xuất, nhà đầu tư căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư; và khoản 2⁵, khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Biểu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT lập hồ sơ dự án, số lượng 04 bộ gửi Sở Tài chính/ Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án làm cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Trường hợp do cơ quan nhà nước đề xuất: UBND tỉnh giao Sở chuyên ngành, UBND cấp xã căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư; khoản 2⁶, khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Biểu mẫu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (số lượng 04 bộ) gửi Sở Tài chính/Ban quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính Công tỉnh*) để tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án làm cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

+ UBND tỉnh giao UBND cấp xã/Ban quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 đối với khu đất.

+ Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh thực hiện trình tự thủ tục đấu giá theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024.

2. Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

- Các dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại các Điều 30, 31 và các điểm b⁷, c, d khoản 1 Điều 32 của Luật Đầu tư 2020 hoặc quy định tại khoản 1 Điều

⁴ Đã được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 8 Điều 6 Luật sửa đổi Luật số 90/2025/QH15 ngày 01/07/2025

⁵ Đã được sửa đổi bởi Điểm a, b, c Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/09/2024

⁶ Đã được sửa đổi bởi Điểm a, b, c Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/09/2024

⁷ Đã được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 8 Điều 6 Luật sửa đổi Luật số 90/2025/QH15 ngày 01/07/2025

4⁸ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

+ Trường hợp dự án do nhà đầu tư đề xuất, căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND cấp tỉnh quyết định (theo quy định khoản 1 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP), Nhà đầu tư căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư; và khoản 2⁹, khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Biểu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT lập hồ sơ dự án, số lượng 04 bộ gửi Sở Tài chính/ Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để xử lý theo quy định.

+ Trường hợp dự án do cơ quan có thẩm quyền đề xuất, căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND cấp tỉnh quyết định (theo quy định khoản 1 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP) đề nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư; và khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021 và Biểu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.2 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT lập hồ sơ dự án, số lượng 04 bộ gửi Sở Tài chính/ Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để xử lý theo quy định.

* *Lưu ý:* đề dự án đảm bảo điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư khi thẩm định cần phải đáp ứng các điều kiện về quy hoạch (quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành; khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất,...; năng lực tài chính của nhà đầu tư.

+ Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực hoặc địa phương sẽ làm bên mời quan tâm hoặc bên mời thầu đối với các dự án theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 và điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

- Về thủ tục chấp thuận nhà đầu tư sau khi được lựa chọn nhà đầu tư: Các nhà đầu tư căn cứ quy định tại Điều 30 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP để lập hồ sơ chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo Mẫu A.I.5 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT, số lượng 04 bộ và nộp tại Sở Tài chính/Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để được xử lý theo quy định.

⁸ Đã được sửa đổi bởi Nghị định 225/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025

⁹ Đã được sửa đổi bởi Điều a, b, c Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 16/09/2024

3. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

a) *Dự án nhà đầu tư tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định:*

- Đối với các dự án nhà ở thương mại:

(1) Nhà đầu tư rà soát quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội để thực hiện việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

(2) Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 4 (Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở) Luật số: 03/2022/QH15 năm 2022 (*có quyền sử dụng đất ở; có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư*).

- Đối với dự án khác: Các dự án còn lại không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai 2024 và nhà đầu tư được phép tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định:

Nhà đầu tư căn cứ khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư; khoản 2¹⁰, khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Biểu mẫu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án (số lượng 04 bộ) gửi Sở Tài chính/ Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh theo quy định.

b) *Dự án thuộc trường hợp khác (không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật):*

Các dự án thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư; các dự án không thuộc đối tượng quy định tại Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 239/2025/NĐ-CP). Đề nghị nhà đầu tư căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư 2020; khoản 2¹¹, khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP và Biểu mẫu hồ sơ đề nghị thực hiện dự án: (i) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu A.I.1 ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT, (ii) Đề xuất dự án đầu tư theo Mẫu A.I.3 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT lập hồ sơ dự án (số lượng 04 bộ gửi Sở Tài chính/ Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) để xử lý theo quy định.

¹⁰ Đã được sửa đổi bởi Điểm a, b, c Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 16/09/2024

¹¹ Đã được sửa đổi bởi Điểm a, b, c Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 16/09/2024

III. Đăng ký đầu tư

- Nhà đầu tư trúng đấu giá, trúng thầu hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc diện cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 35 Nghị định 31/2021/NĐ-CP. Hồ sơ được nộp tại Sở Tài chính đối với dự án ngoài khu kinh tế và khu công nghiệp, hoặc tại Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh (*thông qua Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh*) đối với dự án trong các khu vực này. Đối với dự án không thuộc diện bắt buộc nhưng có nhu cầu đăng ký, nhà đầu tư có thể thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 35 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

- Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 36¹² Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

IV. Điều chỉnh dự án (nếu có)

Trong quá trình triển khai, nhà đầu tư được phép điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định từ Khoản 13 đến Khoản 22 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025, đảm bảo tuân thủ đúng trình tự và thẩm quyền theo quy định.

V. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

Nhà đầu tư có dự án đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện ký quỹ hoặc nộp bảo lãnh ngân hàng tại Sở Tài chính hoặc Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư và Điều 25, 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP. Thời điểm và thời hạn bảo đảm được xác định theo khoản 5 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

VI. Lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Nhà đầu tư phải tổ chức lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn.

VII. Giao đất và cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất/rừng:

1. Về giao đất, cho thuê đất/ giao rừng, cho thuê rừng:

a) Về giao đất, cho thuê đất:

- Đối với nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quy trình được thực hiện theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai 2024, bao gồm công nhận kết quả đấu giá, nộp tiền sử dụng đất, ban hành quyết định giao đất hoặc cho thuê đất và tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

¹² Đã được sửa đổi bởi Điểm a, b khoản Khoản 12 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP

- Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu, trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 228 Luật Đất đai 2024 với các bước kiểm tra hồ sơ, xác định giá đất, thu tiền và bàn giao đất.

- Đối với trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận không qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Mục I Phần III Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025, bao gồm rà soát kiểm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa, ban hành quyết định giao đất hoặc cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính và bàn giao đất trên thực địa.

- Đối với dự án trong khu công nghiệp và khu công nghệ cao, hợp đồng thuê đất phải xác định rõ tiến độ sử dụng đất theo tiến độ dự án theo Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

b) Về giao rừng, cho thuê rừng:

- Về giao rừng, cho thuê rừng phải đảm bảo về đối tượng giao rừng, cho thuê rừng được quy định tại Điều 16, Điều 17 Luật Lâm nghiệp và đáp ứng các nguyên tắc, căn cứ giao rừng, cho thuê rừng theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 248 Luật Đất đai. Thẩm quyền giao rừng, cho thuê rừng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 (đối với tổ chức) và theo quy định Điều 13 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 (đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư).

2. Về chuyển mục đích sử dụng đất/rừng:

- Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo Điều 121, 122, 123 Luật Đất đai 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025).

- Đối với việc chuyển mục đích sử dụng rừng, quy trình tuân thủ Điều 42 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP và mục 3 Phụ lục III Nghị định số 131/2025/NĐ-CP.

VIII. Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường và đăng ký môi trường

1. Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi:

- Chủ đầu tư lập hồ sơ trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án có quy mô lớn¹³, dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng¹⁴.

Thành phần hồ sơ theo khoản 2 Điều 17 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, theo đó điều kiện cần là Chủ đầu tư cần phải thực hiện trước các thủ tục về bảo vệ môi trường, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, chấp thuận độ cao tỉnh không (Văn bản kết quả thực hiện thủ tục về đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có yêu cầu theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường); Thủ tục bảo vệ môi trường được thực hiện theo nguyên tắc đồng thời, không yêu cầu bắt buộc xuất trình các văn bản này tại thời điểm trình hồ sơ thẩm định, nhưng phải có kết quả gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng trước thời hạn thông báo kết quả thẩm định 05 ngày); Các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án; văn bản chấp thuận độ cao công trình theo quy định của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (trường hợp dự án không thuộc khu vực hoặc đối tượng có yêu cầu lấy ý kiến thống nhất về bề mặt quản lý độ cao công trình tại giai đoạn phê duyệt quy hoạch xây dựng) (nếu có);

- Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo Kinh tế kỹ thuật (tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ) không thuộc đối tượng thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, chủ đầu tư tự thực hiện.

2. Báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường và đăng ký môi trường:

Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với dự án ngoài khu công nghiệp và khu kinh tế hoặc tại Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp đối với dự án trong các khu vực này hoặc UBND cấp xã, phường (thông qua Trung tâm Phục vụ hành chính công các cấp). Quy trình thẩm định tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP), Nghị định số 136/2025/NĐ-CP, Nghị định số 131/2025/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn.

IX. Thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế sau thiết kế cơ sở, phương án phòng cháy chữa cháy

1. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở:

Chủ đầu tư lập hồ sơ trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình thuộc dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng và được xây dựng tại khu vực không

¹³ Dự án có quy mô lớn được quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định 175/2024/NĐ-CP

¹⁴ Dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được quy định tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, theo đó điều kiện cần là Chủ đầu tư cần phải thực hiện trước các thủ tục thẩm duyệt thiết kế PCCC. Đối với một số trường hợp đã có giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 thì gửi kèm trong quá trình thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra đánh giá đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng.

2. Phương án phòng cháy chữa cháy:

- Nhà đầu tư cần rà soát các đối tượng phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025

- Việc nghiệm thu, kiểm tra công tác về phòng cháy chữa cháy được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 18 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ được thực hiện trong quá trình kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện cùng trình tự, thủ tục, thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

X. Cấp phép xây dựng

Chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng (trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng) sau khi hoàn thành các thủ tục có liên quan.

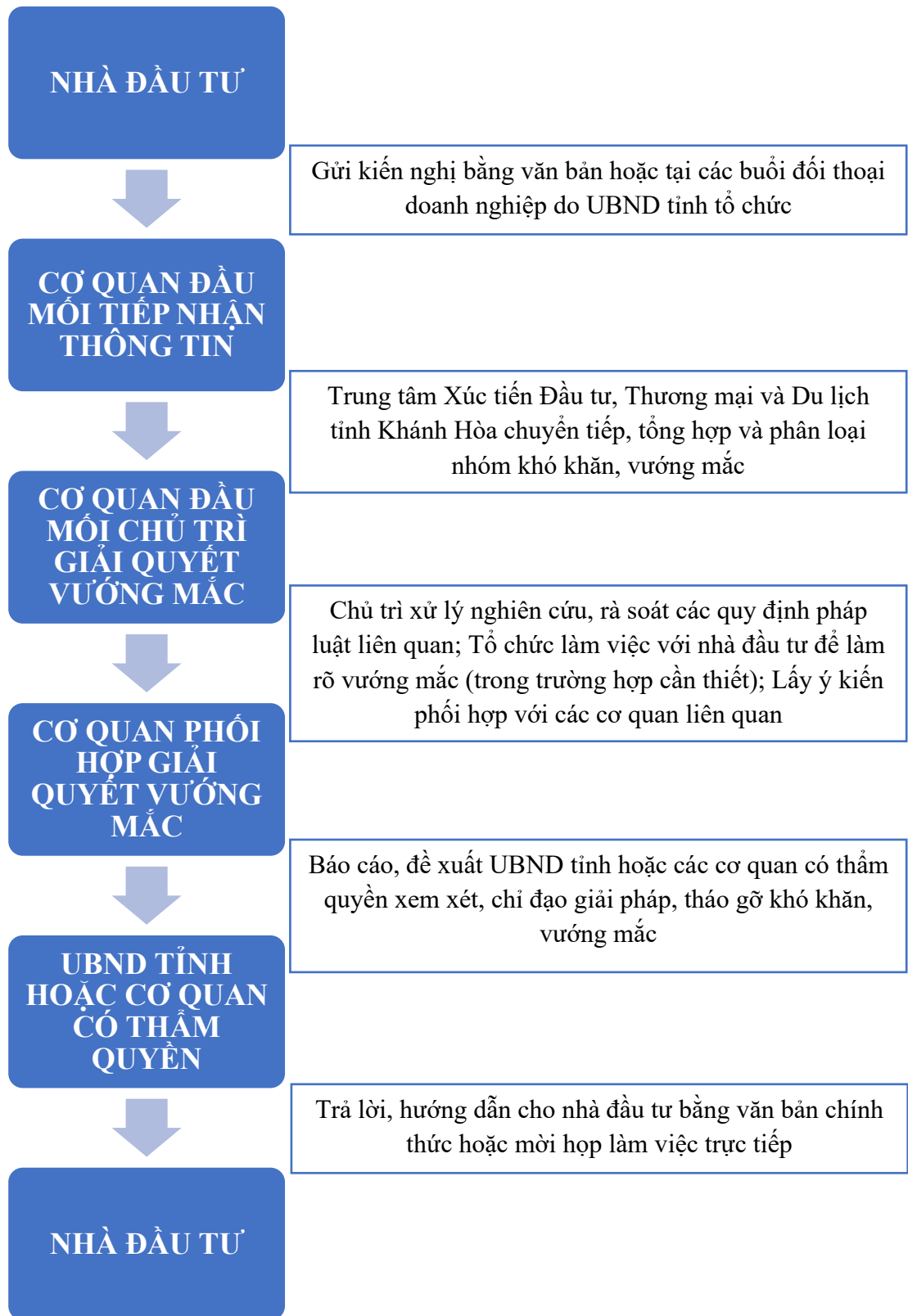
XI. Thi công và nghiệm thu công trình

Nhà đầu tư chỉ được khởi công khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện khởi công theo Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại Luật số 62/2020/QH14. Việc thi công, kiểm tra, nghiệm thu và quản lý chất lượng công trình phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn.

XII. Giám sát thực hiện dự án

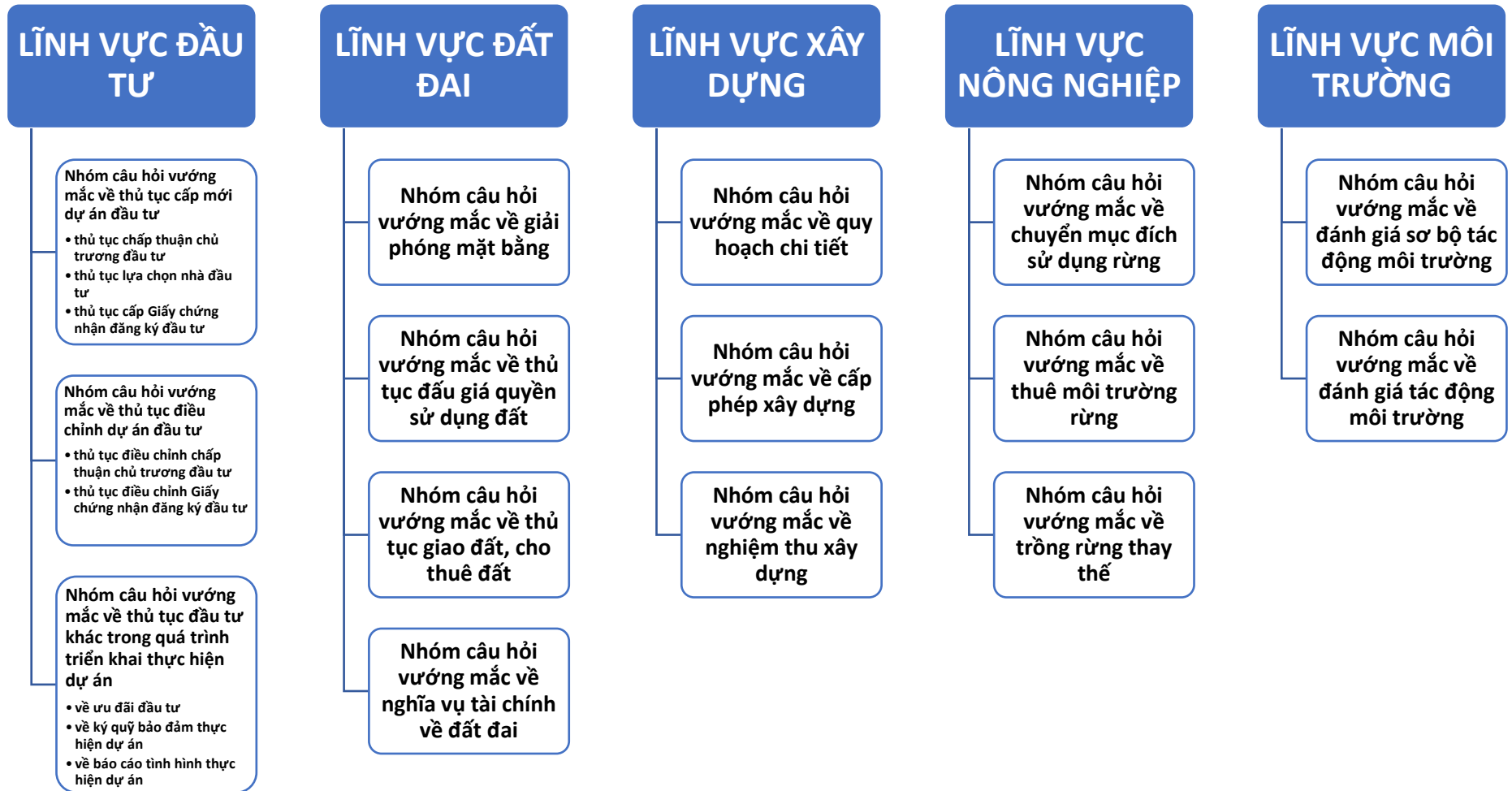
Dự án đầu tư chịu sự kiểm tra và giám sát của các cơ quan quản lý nhà nước về tiến độ và chất lượng. Cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm giám sát dự án thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Nhà đầu tư phải gửi báo cáo định kỳ về Sở Tài chính hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong, đồng thời chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và giải ngân vốn đúng tiến độ. Đối với dự án nhà ở và đô thị, hợp đồng hoặc quyết định phải quy định rõ việc giám sát của cơ quan nhà nước đối với các hạng mục công trình chuyên giao.

PHẦN 3. QUY TRÌNH CHUNG GIẢI QUYẾT KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC



Sơ đồ Quy trình chung giải quyết khó khăn, vướng mắc

PHẦN 4. PHÂN LOẠI NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THEO NHÓM NGÀNH LĨNH VỰC



PHÂN LOẠI NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THEO NHÓM NGÀNH LĨNH VỰC

PHẦN 5. CÁC CÂU HỎI VƯỚNG MẮC

I. NHÓM CÂU HỎI THUỘC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục cấp mới dự án đầu tư

1.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

(Câu hỏi số 1) Dự án nào thì thuộc trường hợp phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư không? Tiêu chí xác định như thế nào?20

(Câu hỏi số 2) Dự án khai thác khoáng sản thì có cần phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư không?20

(Câu hỏi số 3) Dự án đầu tư triển khai trên địa bàn từ 02 tỉnh trở lên thì thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện như thế nào?20

(Câu hỏi số 4) Hồ sơ xin đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư cần chuẩn bị những gì?21

(Câu hỏi số 5) Khi xin chủ trương đầu tư, tiêu chí đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm những gì?22

(Câu hỏi số 6) Có bắt buộc phải có thỏa thuận địa điểm hoặc tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ không?24

(Câu hỏi số 7) Đối với nhà đầu tư nước ngoài, những giấy tờ hợp pháp hóa lãnh sự nào cần cung cấp?24

(Câu hỏi số 8) Trường hợp dự án không thuộc diện Nhà nước giao đất/cho thuê đất thì có cần xin chấp thuận chủ trương không?25

(Câu hỏi số 9) Khi nào dự án phải thẩm định công nghệ khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư?25

1.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

(Câu hỏi số 10) Có mấy hình thức lựa chọn nhà đầu tư?25

(Câu hỏi số 11) Trường hợp nào được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư?26

(Câu hỏi số 12) Có được thay đổi nhà đầu tư sau khi đã trúng thầu hoặc được chấp thuận không?26

(Câu hỏi số 13) Dự án thuộc trường hợp nào thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư? Trường hợp nào không cần cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?27

(Câu hỏi số 14) Trong trường hợp Dự án không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì Nhà đầu tư có được đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu có nhu cầu không?27

- (Câu hỏi số 15) Trong trường hợp Dự án không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì Nhà đầu tư cần thực hiện thủ tục gì trước khi triển khai thực hiện dự án?...27
- (Câu hỏi số 16) Thời điểm thành lập tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là trước hay sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?.....27
- (Câu hỏi số 17) Thời hạn thẩm định và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư là bao lâu?28
- (Câu hỏi số 18) Nhà đầu tư nước ngoài góp vốn dưới 1% vào công ty Việt Nam có phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?28
- (Câu hỏi số 19) Làm sao xác định ngành nghề của dự án có thuộc danh mục hạn chế tiếp cận thị trường?28
- (Câu hỏi số 20) Nếu ngành nghề chưa được quy định rõ trong Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, áp dụng nguyên tắc nào để xử lý?29
- (Câu hỏi số 21) Việc sở hữu cổ phần tối đa của nhà đầu tư nước ngoài được tính theo dự án hay theo từng ngành nghề?29

2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư

2.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

- (Câu hỏi số 22) Cơ quan nào có thẩm quyền điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư?.....29
- (Câu hỏi số 23) Những thay đổi nào bắt buộc phải xin điều chỉnh chủ trương?29
- (Câu hỏi số 24) Thay đổi nhà đầu tư có phải xin lại chủ trương không?.....30
- (Câu hỏi số 25) Tăng diện tích đất nhưng không thay đổi mục tiêu có phải xin điều chỉnh chủ trương đầu tư không?30
- (Câu hỏi số 26) Dự án đã thực hiện trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành thì có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư hay không?30
- (Câu hỏi số 27) Diện tích tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và diện tích tại Quyết định giao đất, cho thuê đất có sự chênh lệch, gây khó khăn khi thực hiện thủ tục khác có liên quan thì xử lý như thế nào?31
- (Câu hỏi số 28) Nhà đầu tư gặp khó khăn tài chính, muốn chuyển nhượng một phần dự án để thì thủ tục thực hiện như thế nào?31

(Câu hỏi số 29) Doanh nghiệp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nhưng quá trình thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất kéo dài thì có được xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án không?31

(Câu hỏi số 30) Dự án được phê duyệt với mục đích sản xuất kinh doanh nhưng quy hoạch mới là đất ở đô thị, nhà đầu tư muốn điều chỉnh mục tiêu dự án. Thủ tục điều chỉnh như thế nào?32

(Câu hỏi số 31) Có quy định nào cho phép doanh nghiệp được tiếp tục điều chỉnh tiến độ dự án trong khi chờ hoàn thiện một số thủ tục còn thiếu (như điều chỉnh quy hoạch, phê duyệt hồ sơ đất đai), nhằm tránh thiệt hại đầu tư và lãng phí nguồn lực?32

(Câu hỏi số 32) Dự án đã được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nay Nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh dự án đầu tư nhưng không thuộc một trong các trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư thì Nhà đầu tư cần phải làm gì?32

(Câu hỏi số 33) Dự án có được phép điều chỉnh tiến độ thực hiện quá 24 tháng không?33

(Câu hỏi số 34) Nếu dự án điều chỉnh tăng vốn hoặc thay đổi mục tiêu, có phải xin lại chủ trương đầu tư không?33

2.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (không thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư)

(Câu hỏi số 35) Nếu dự án điều chỉnh tăng vốn, mở rộng quy mô hoặc điều chỉnh tiến độ, có cần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?33

(Câu hỏi số 36) Thay đổi ngành nghề kinh doanh có bắt buộc phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay chỉ điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp?34

(Câu hỏi số 37) Thay đổi thông tin nhà đầu tư (hộ chiếu, địa chỉ) có cần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?34

(Câu hỏi số 38) Tăng/giảm vốn nhưng không thay đổi tổng mức đầu tư thì có phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?34

(Câu hỏi số 39) Khi nào thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuộc Sở Tài chính? Khi nào thuộc Ban Quản lý Khu công nghiệp/Khu kinh tế?35

(Câu hỏi số 40) Dự án nằm tại nhiều địa điểm ở nhiều tỉnh thì cơ quan nào có thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?36

(Câu hỏi số 41) Nhà đầu tư có phải nộp lại bản giải trình năng lực tài chính hay báo cáo tài chính khi điều chỉnh dự án không?36

(Câu hỏi số 42) Nội dung báo cáo tình hình triển khai dự án phải thể hiện mức độ chi tiết ra sao?36

(Câu hỏi số 43) Có được điều chỉnh nhiều nội dung trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cùng lúc hay phải tách thành nhiều hồ sơ?36

3. Nhóm câu hỏi vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án

3.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ưu đãi đầu tư

(Câu hỏi số 44) Cơ quan nào xác định ưu đãi đầu tư?37

(Câu hỏi số 45) Thủ tục áp dụng ưu đãi đầu tư được thực hiện như thế nào?37

(Câu hỏi số 46) Dự án đã được áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành thì có được tiếp tục áp dụng theo ưu đãi đầu tư cũ hay không?38

(Câu hỏi số 47) Dự án đặt tại khu kinh tế nhưng ngành nghề không thuộc lĩnh vực ưu đãi thì có được hưởng ưu đãi không?38

3.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

(Câu hỏi số 48) Trường hợp nào phải thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?38

(Câu hỏi số 49) Cơ quan nào có thẩm quyền thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?39

(Câu hỏi số 50) Nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án tại thời điểm nào?39

(Câu hỏi số 51) Trường hợp nào được tạm hoãn nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?40

(Câu hỏi số 52) Cách xác định số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?40

(Câu hỏi số 53) Đối với dự án thuộc địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư có được miễn giảm tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án hay không?40

(Câu hỏi số 54) Dự án cần đáp ứng điều kiện gì để được hoàn trả tiền ký quỹ?41

(Câu hỏi số 55) Dự án chậm tiến độ có được hoàn trả tiền ký quỹ hay không?41

3.3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về báo cáo tình hình thực hiện dự án

(Câu hỏi số 56) Nhà đầu tư có phải báo cáo tình hình thực hiện dự án hay không? Thời điểm thực hiện báo cáo là khi nào?41

(Câu hỏi số 57) Nhà đầu tư nước ngoài thì báo cáo tình hình thực hiện dự án như thế nào?42

(Câu hỏi số 58) Báo cáo tình hình thực hiện dự án có theo mẫu hay không?42

II. NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về giải phóng mặt bằng

(Câu hỏi số 59)Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thực hiện như thế nào?42

(Câu hỏi số 60)Điều kiện và căn cứ thu hồi đất đối với dự án ngoài ngân sách là gì?42

(Câu hỏi số 61)Đối với dự án có mục tiêu thương mại dịch vụ, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 nhưng chưa hoàn thành, nay áp dụng theo Luật Đất đai 2024 thì tiếp tục thu hồi hay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất?47

(Câu hỏi số 62)Doanh nghiệp thực hiện thủ tục nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ người dân như thế nào?.....48

2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

(Câu hỏi số 63)Các điều kiện đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định như thế nào?.....49

(Câu hỏi số 64)Trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư không qua đấu thầu, đấu giá. Nay dự án bị thu hồi do chậm tiến độ và nhà đầu tư muốn tiếp tục thực hiện dự án có phải thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.....50

3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục giao đất, cho thuê đất

(Câu hỏi số 65)Khi doanh nghiệp gần hết thời hạn thuê đất, doanh nghiệp có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất thì thực hiện thủ tục như thế nào?51

(Câu hỏi số 66)Dự án sử dụng đất sai mục đích sẽ bị xử lý như thế nào?52

(Câu hỏi số 67)Nhà đầu tư chưa hoàn tất thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án nhưng đã đưa dự án vào hoạt động thì có bị xử phạt theo quy định Luật Đất đai 2024? Nếu có thì khắc phục như thế nào?.....52

(Câu hỏi số 68)Thủ tục chuyển tiếp đối với dự án khi tiếp tục thực hiện thủ tục đất đai (giao đất, cho thuê đất) từ Luật Đất đai 2013 sang Luật Đất đai 2024 được quy định như thế nào?53

(Câu hỏi số 69)Doanh nghiệp đã cổ phần hóa có quyền chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án với nhà đầu tư khác không?54

(Câu hỏi số 70)Sau khi cổ phần hóa, nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nhưng gần hết thời hạn thuê đất thì thực hiện thủ tục như thế nào?.....56

(Câu hỏi số 71)Nhà đầu tư thực hiện dự án và xây dựng công trình vượt ra ngoài phạm vi đất được giao, do sai lệch bản đồ trong hồ sơ giao đất thì xử lý như thế nào?.....56

(Câu hỏi số 72)Dự án bị chậm tiến độ sử dụng đất thì có thuộc trường hợp thu hồi đất?58

4. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghĩa vụ tài chính về đất đai

(Câu hỏi số 73) Nhà đầu tư có nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ đầu tư thay vì trả tiền sử dụng đất một lần không? Nếu có thì quy định như thế nào?.....59

(Câu hỏi số 74) Trường hợp Nhà đầu tư đã được giao đất, nhưng do thay đổi phương án đầu tư và khó khăn tài chính thì xử lý như thế nào?59

III. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC XÂY DỰNG

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về quy hoạch chi tiết

(Câu hỏi số 75) Thủ tục lập quy hoạch chi tiết (1/500) của dự án được thực hiện như thế nào? Trong quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư muốn điều chỉnh quy hoạch chi tiết cần liên hệ cơ quan nào và thủ tục như thế nào?.....59

2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về cấp phép xây dựng

(Câu hỏi số 76) Thủ tục xin giấy phép xây dựng có thủ tục gì cần lưu ý?60

(Câu hỏi số 77) Công trình xây dựng vượt chiều cao so với giấy phép xây dựng được cấp thì bị xử phạt như thế nào?61

(Câu hỏi số 78) Trường hợp xây dựng công trình phụ trợ không có trong thiết kế được duyệt thì có được thực hiện thủ tục bổ sung công trình không và thủ tục thực hiện như thế nào?61

3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghiệm thu xây dựng

(Câu hỏi số 79) Có những quy định nào về thủ tục nghiệm thu công trình xây dựng? Nhà đầu tư vi phạm về trật tự xây dựng sẽ bị xử lý như thế nào?.....63

IV. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về chuyển mục đích sử dụng rừng

(Câu hỏi số 80) Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trước hay thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước?63

(Câu hỏi số 81) Khi nào cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng? Trình tự và thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng quy định như thế nào?64

(Câu hỏi số 82) Trường hợp trong cùng một dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng nhưng vừa có diện tích thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ và thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện như thế nào?.....66

(Câu hỏi số 83) Trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng được thực hiện như thế nào? Đồng thời, chưa xác định được diện tích trồng rừng thay thế?67

(Câu hỏi số 84) Nghĩa vụ trồng rừng thay thế được xác định như thế nào?68

(Câu hỏi số 85) Nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức thuê môi trường rừng thì có được phép xây dựng công trình phục vụ hoạt động lưu trú, thương mại, dịch vụ hay không?..69

V. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC MÔI TRƯỜNG

(Câu hỏi số 86) Dự án nào cần phải thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); đánh giá sơ bộ tác động môi trường.....72

(Câu hỏi số 87) Hệ thống xử lý nước thải tại dự án cần tuân theo các quy định và quy chuẩn như thế nào?.....74

PHẦN 6. GIẢI ĐÁP CÂU HỎI VƯỚNG MẮC

I. NHÓM CÂU HỎI THUỘC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục cấp mới dự án đầu tư

1.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư

(Câu hỏi số 1) Dự án nào thì thuộc trường hợp phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư không? Tiêu chí xác định như thế nào?

Giải đáp:

Theo Luật Đầu tư 2020, có 3 cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; gồm: Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, UBND cấp tỉnh. Mỗi cấp có tiêu chí xác định riêng. Nếu dự án thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1, 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Khoản 6, 7, 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025) thì Dự án thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

(Câu hỏi số 2) Dự án khai thác khoáng sản thì có cần phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư không?

Giải đáp:

Nếu dự án thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1, 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Khoản 6, 7, 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025) thì Dự án thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong nhiều trường hợp, Dự án khai thác khoáng sản thường có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nên phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi triển khai thực hiện dự án.

(Câu hỏi số 3) Dự án đầu tư triển khai trên địa bàn từ 02 tỉnh trở lên thì thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1a Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều c Khoản 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025) và Khoản 9 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP), 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 được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư lựa chọn thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư tại địa phương nơi đề xuất sử dụng phần lớn diện tích sử dụng đất hoặc nơi đầu tư xây dựng

công trình chính của dự án hoặc nơi thực hiện phần lớn hoạt động của dự án đầu tư tại địa phương đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư lấy ý kiến các Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan và xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư cho toàn bộ dự án khi có ý kiến chấp thuận của tất cả Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi thực hiện dự án;

c) Đối với dự án có đề xuất lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án là cơ quan chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương có liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về đấu thầu;

d) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư là cơ sở để các địa phương nơi thực hiện dự án giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất thực hiện dự án tại địa phương đó và để triển khai thực hiện dự án.

(Câu hỏi số 4) Hồ sơ xin đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư cần chuẩn bị những gì?

Giải đáp:

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 9 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025) và Khoản 1, 2 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP), Hồ sơ xin cấp Quyết định chủ trương đầu tư gồm các tài liệu sau:

a) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận;

b) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;

c) 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;

d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có).

Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư;

đ) Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp 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;

e) Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

g) Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC;

h) Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).

i) Tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Giấy tờ chứng minh đất đã được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư;

- Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận về nhận 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 trong 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.

(Câu hỏi số 5) Khi xin chủ trương đầu tư, tiêu chí đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm những gì?

Giải đáp:

Khi thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư, năng lực tài chính của nhà đầu tư được đánh giá dựa trên các tiêu chí chính sau đây:

- Khả năng vốn chủ sở hữu (vốn tự có): Đây là tiêu chí quan trọng nhất.

Nhà đầu tư phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu đáp ứng một phần hợp lý trong tổng vốn đầu tư. Thông thường, vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án đạt tối thiểu 15% – 20% tùy theo quy mô dự án, đặc biệt là dự án có sử dụng đất. Vốn chủ sở hữu được đánh giá dựa trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

Đối với dự án kinh doanh bất động sản: Căn cứ quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Trường hợp Nhà đầu tư đề xuất sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án với tỷ lệ cao hơn mức tối thiểu nêu trên, cơ quan nhà nước sẽ đánh giá theo nội dung đề xuất của Nhà đầu tư.

- Khả năng huy động vốn: Đối với dự án vốn lớn, yếu tố này đặc biệt quan trọng.

Nhà đầu tư phải chứng minh giải pháp huy động vốn hợp lý, gồm: Hợp đồng tín dụng, cam kết tài trợ tài chính của ngân hàng; Thỏa thuận nguyên tắc cho vay; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (nếu là công ty con); cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư

- Tình hình tài chính của nhà đầu tư trong 2–3 năm gần nhất; bao gồm các tiêu chí như: tổng tài sản, nợ phải trả, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu, khả năng thanh toán, doanh thu, lợi nhuận, uy tín tài chính. Đối với nhà đầu tư nước ngoài, yêu cầu báo cáo tài chính phải được kiểm toán độc lập.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bảo đảm:

- a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

- b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

- Lịch sử thực hiện các dự án trước đây; bao gồm các tiêu chí như: Tình trạng góp vốn đúng hạn hay không; Dự án có bị chậm tiến độ, vi phạm pháp luật đầu tư/đất đai không; Uy tín trong thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; Các dự án đã triển khai tương tự

- Năng lực tài chính của nhóm nhà đầu tư (nếu liên danh); bao gồm các tiêu chí như: Tỷ lệ góp vốn của từng thành viên trong liên danh; Khả năng tài chính riêng lẻ của từng bên; Sự phân chia trách nhiệm tài chính.

- Tính khả thi của phương án tài chính dự án: Tỷ lệ vốn chủ sở hữu; Dòng tiền dự kiến; Chi phí đầu tư phù hợp hay không; Tính hợp lý của cấu phần chi phí đất đai, xây dựng, thiết bị...; Hiệu quả dự án.

(Câu hỏi số 6) Có bắt buộc phải có thỏa thuận địa điểm hoặc tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP): Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp 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.

Như vậy, trừ trường hợp nêu trên, không bắt buộc phải có thỏa thuận địa điểm hoặc tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ.

(Câu hỏi số 7) Đối với nhà đầu tư nước ngoài, những giấy tờ hợp pháp hóa lãnh sự nào cần cung cấp?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 111/2011/NĐ-CP ngày 05/12/2011 của Chính phủ về chứng nhận lãnh sự, hợp pháp hóa lãnh sự: Để được công nhận và sử dụng tại Việt Nam, các giấy tờ, tài liệu của nước ngoài phải được hợp pháp hóa lãnh sự, trừ trường hợp quy định tại Điều 9 Nghị định này.

Như vậy, tài liệu được lập ở nước ngoài (ví dụ như Báo cáo tài chính, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp...) phải được hợp pháp hóa lãnh sự.

(Câu hỏi số 8) Trường hợp dự án không thuộc diện Nhà nước giao đất/cho thuê đất thì có cần xin chấp thuận chủ trương không?

Giải đáp:

Trường hợp dự án không thuộc diện Nhà nước giao đất/cho thuê đất nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 30, 31, 32 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1, 2 Điều 3 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Khoản 6, 7, 8 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025) thì Dự án vẫn phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

(Câu hỏi số 9) Khi nào dự án phải thẩm định công nghệ khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 13 Luật chuyển giao công nghệ 2017 (được bổ sung bởi Điểm a Khoản 2 Điều 71 Luật Khoa học, Công nghệ và Đổi mới sáng tạo 2025 có hiệu lực từ ngày 01/10/2025): Trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, dự án đầu tư sau đây phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ:

- a) Dự án đầu tư sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao;
- b) Dự án đầu tư có nguy cơ tác động xấu đến môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường có sử dụng công nghệ.
- c) Thẩm định, chuyển giao công nghệ trong trường hợp đặc thù
 - Thẩm định công nghệ trong trường hợp tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định công nghệ do mình nghiên cứu tạo ra hoặc công nghệ do mình đầu tư nhằm ứng dụng trong sản xuất, kinh doanh.
 - Trong gói thầu được tổ chức đấu thầu quốc tế để thực hiện dự án quan trọng quốc gia, hồ sơ mời thầu phải có điều kiện cam kết của tổng thầu, nhà thầu nước ngoài về việc chuyển giao công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực cho tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam. Việc chuyển giao công nghệ thực hiện theo quy định của Luật này.

1.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục lựa chọn nhà đầu tư

(Câu hỏi số 10) Có mấy hình thức lựa chọn nhà đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020, có 03 hình thức lựa chọn nhà đầu tư

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
- c) Chấp thuận nhà đầu tư.

(Câu hỏi số 11) Trường hợp nào được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025): Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền 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 các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước 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 theo quy định của pháp luật và đất đai;

b) 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 không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật.

(Câu hỏi số 12) Có được thay đổi nhà đầu tư sau khi đã trúng thầu hoặc được chấp thuận không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 76 Luật Đấu thầu năm 2023 và Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020, chỉ được thay đổi nhà đầu tư khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho phép chuyển nhượng dự án đầu tư.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 51 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu: Nhà đầu tư trúng thầu trực tiếp thực hiện dự án hoặc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Nhà đầu tư nước ngoài trúng thầu phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc thành lập, tổ chức quản lý, hoạt động, giải thể tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

1.3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

(Câu hỏi số 13) Dự án thuộc trường hợp nào thì phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư? Trường hợp nào không cần cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020, các trường hợp phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư bao gồm:

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật này.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020, các trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư bao gồm:

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước;
- Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật này;
- Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế.

(Câu hỏi số 14) Trong trường hợp Dự án không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì Nhà đầu tư có được đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nếu có nhu cầu không?

Giải đáp:

Được. Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020: Trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định tại Điều 38 của Luật này.

(Câu hỏi số 15) Trong trường hợp Dự án không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì Nhà đầu tư cần thực hiện thủ tục gì trước khi triển khai thực hiện dự án?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020: Đối với các dự án đầu tư không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư báo cáo cơ quan đăng ký đầu tư trước khi thực hiện dự án đầu tư.

(Câu hỏi số 16) Thời điểm thành lập tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là trước hay sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm c và d Khoản 1 Điều 22 Luật Đầu tư năm 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025):

Trước khi thành lập tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài phải có dự án đầu tư, thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trừ trường hợp thành lập doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo và quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Nhà đầu tư nước ngoài được thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư trước khi thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư thành lập mới trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng trung tâm dữ liệu lớn, hạ tầng điện toán đám mây, hạ tầng di động từ 5G trở lên và hạ tầng số khác trong lĩnh vực công nghệ chiến lược theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, dự án đầu tư trong lĩnh vực công nghệ chiến lược, sản xuất sản phẩm công nghệ chiến lược theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

(Câu hỏi số 17) Thời hạn thẩm định và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư là bao lâu?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 36 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Điểm b Khoản 12 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP): Thời hạn thẩm định và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư là 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định.

(Câu hỏi số 18) Nhà đầu tư nước ngoài góp vốn dưới 1% vào công ty Việt Nam có phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 21 Luật Đầu tư 2020, đầu tư góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp là một trong các hình thức đầu tư. Việc nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp vào công ty Việt Nam không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chỉ áp dụng cho dự án đầu tư khi nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế mới hoặc thực hiện dự án. Với trường hợp góp vốn dưới 1% chỉ cần xem xét có phải thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế theo quy định tại Điều 26 Luật Đầu tư 2020 hay không.

(Câu hỏi số 19) Làm sao xác định ngành nghề của dự án có thuộc danh mục hạn chế tiếp cận thị trường?

Giải đáp:

Để xác định ngành nghề của dự án có thuộc Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài hay không, Nhà đầu tư thực hiện theo Điều 9 Luật Đầu tư 2020 và Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 30, 31 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

(Câu hỏi số 20) Nếu ngành nghề chưa được quy định rõ trong Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, áp dụng nguyên tắc nào để xử lý?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Đầu tư 2020: Trừ trường hợp ngành nghề đầu tư kinh doanh thuộc Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, Nhà đầu tư nước ngoài được áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường như quy định đối với nhà đầu tư trong nước.

(Câu hỏi số 21) Việc sở hữu cổ phần tối đa của nhà đầu tư nước ngoài được tính theo dự án hay theo từng ngành nghề?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điều 9 Luật Đầu tư 2020, chỉ có nội dung quy định về ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, không có nội dung hạn chế về dự án đầu tư. Như vậy, việc sở hữu cổ phần tối đa của nhà đầu tư nước ngoài được tính theo từng ngành nghề. Hạn chế về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài thực hiện theo quy định tại Khoản 10 Điều 17 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

II. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư

2.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

(Câu hỏi số 22) Cơ quan nào có thẩm quyền điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Trường hợp đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư dẫn đến dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp cao hơn thì cấp đó có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều này.

(Câu hỏi số 23) Những thay đổi nào bắt buộc phải xin điều chỉnh chủ trương?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, các trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư gồm:

- a) 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;
- b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;
- c) Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư;
- d) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án 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;
- đ) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;
- e) Thay đổi công nghệ đã được thẩm định, lấy ý kiến trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư;
- g) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).

(Câu hỏi số 24) Thay đổi nhà đầu tư có phải xin lại chủ trương không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm g Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: Trong trường hợp thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có) thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

(Câu hỏi số 25) Tăng diện tích đất nhưng không thay đổi mục tiêu có phải xin điều chỉnh chủ trương đầu tư không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: Trong trường hợp thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

(Câu hỏi số 26) Dự án đã thực hiện trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành thì có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư khi điều chỉnh dự án đầu tư hay không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 77 Luật Đầu tư 2020: 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.

(Câu hỏi số 27) Diện tích tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và diện tích tại Quyết định giao đất, cho thuê đất có sự chênh lệch, gây khó khăn khi thực hiện thủ tục khác có liên quan thì xử lý như thế nào?

Giải đáp:

Sự chênh lệch về diện tích của dự án có thể xuất phát từ các nguyên nhân khác nhau. Chấp thuận chủ trương đầu tư là thủ tục được thực hiện hiện trước khi triển khai thực hiện dự án. Do đó, diện tích ghi tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư mang tính chất ước lượng, dự kiến, có sai số. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đo đạc để ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trong trường hợp diện tích tại Quyết định giao đất, cho thuê đất có sự thay đổi so với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư (diện tích) theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư 2020 để cập nhật cho phù hợp với Quyết định giao đất, cho thuê đất. Ngoài ra, sự chênh lệch về diện tích của dự án có thể xuất phát từ nguyên nhân Nhà đầu tư không thể hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng trên toàn bộ diện tích đã cấp tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư để giảm phần diện tích không thể hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

(Câu hỏi số 28) Nhà đầu tư gặp khó khăn tài chính, muốn chuyển nhượng một phần dự án để thì thủ tục thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển nhượng một phần dự án theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư 2020 và Điều 48 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

(Câu hỏi số 29) Doanh nghiệp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nhưng quá trình thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất kéo dài thì có được xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư 2020: Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.

Căn cứ quy định tại Điểm b hoặc Điểm c Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: 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 do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; 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.

Như vậy, trường hợp doanh nghiệp đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nhưng quá trình thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất kéo dài (không xuất phát từ lỗi chủ quan của Nhà đầu tư) thì Nhà đầu tư được xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

(Câu hỏi số 30) Dự án được phê duyệt với mục đích sản xuất kinh doanh nhưng quy hoạch mới là đất ở đô thị, nhà đầu tư muốn điều chỉnh mục tiêu dự án. Thủ tục điều chỉnh như thế nào?

Giải đáp:

Nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh mục tiêu dự án theo quy định tại Điều 41 Luật Đầu tư 2020 và Điều 45 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 14 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP). Việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

(Câu hỏi số 31) Có quy định nào cho phép doanh nghiệp được tiếp tục điều chỉnh tiến độ dự án trong khi chờ hoàn thiện một số thủ tục còn thiếu (như điều chỉnh quy hoạch, phê duyệt hồ sơ đất đai), nhằm tránh thiệt hại đầu tư và lãng phí nguồn lực?

Giải đáp:

Nhà đầu tư được xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án nếu dự án thuộc trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: 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 hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính.

(Câu hỏi số 32) Dự án đã được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, nay Nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh dự án đầu tư nhưng không thuộc một trong các trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư thì Nhà đầu tư cần phải làm gì?

Giải đáp:

Nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký theo quy định tại Khoản 4 Điều 37 Luật Đầu tư 2020. Sau đó, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư 2020.

(Câu hỏi số 33) Dự án có được phép điều chỉnh tiến độ thực hiện quá 24 tháng không?

Giải đáp:

Căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: 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.

(Câu hỏi số 34) Nếu dự án điều chỉnh tăng vốn hoặc thay đổi mục tiêu, có phải xin lại chủ trương đầu tư không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a và c Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: Trong trường hợp 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; thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư, 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.

2.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (không thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư)

(Câu hỏi số 35) Nếu dự án điều chỉnh tăng vốn, mở rộng quy mô hoặc điều chỉnh tiến độ, có cần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?

Giải đáp:

Có. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư 2020: Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trình tự, thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

(Câu hỏi số 36) Thay đổi ngành nghề kinh doanh có bắt buộc phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay chỉ điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp?

Giải đáp:

Theo quy định tại Điều 40 Luật Đầu tư 2020 và Mẫu Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không thể hiện nội dung ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà chỉ thể hiện nội dung ngành nghề kinh doanh của mục tiêu đầu tư dự án. Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, nếu chỉ thay đổi ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà không thay đổi ngành nghề kinh doanh của mục tiêu đầu tư dự án (tức không làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư), Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(Câu hỏi số 37) Thay đổi thông tin nhà đầu tư (hộ chiếu, địa chỉ) có cần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Giải đáp:

Theo quy định tại Mẫu Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có thể hiện nội dung nhà đầu tư (hộ chiếu, địa chỉ). Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để cập nhật thông tin của Nhà đầu tư (hộ chiếu, địa chỉ). Trình tự, thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

(Câu hỏi số 38) Tăng/giảm vốn nhưng không thay đổi tổng mức đầu tư thì có phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Giải đáp:

Theo quy định tại Điều 40 Luật Đầu tư 2020 và Mẫu Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT

ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có thể hiện nội dung vốn đầu tư của dự án đầu tư (gồm vốn góp của nhà đầu tư và vốn huy động). Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư 2020, nếu điều chỉnh cơ cấu vốn đầu tư (tăng giảm vốn góp, vốn huy động nhưng không thay đổi tổng mức đầu tư), Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trình tự, thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

(Câu hỏi số 39) Khi nào thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thuộc Sở Tài chính? Khi nào thuộc Ban Quản lý Khu công nghiệp/Khu kinh tế?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điều 34 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP), thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được quy định như sau:

- Sở Tài chính nơi nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, đặt hoặc dự kiến đặt văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau:

+ Dự án đầu tư thực hiện tại 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

+ Dự án đầu tư thực hiện ở trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế;

+ Dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sau:

+ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao và khu chức năng trong khu kinh tế;

+ Dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

- Trường hợp thay đổi địa điểm thực hiện dự án đầu tư, Sở Tài chính hoặc Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi dự án được chuyển đến có thẩm quyền cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(Câu hỏi số 40) Dự án nằm tại nhiều địa điểm ở nhiều tỉnh thì cơ quan nào có thẩm quyền cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 34 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP), nếu dự án nằm tại nhiều địa điểm ở nhiều tỉnh thì Sở Tài chính nơi nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư, đặt hoặc dự kiến đặt văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư là cơ quan có thẩm quyền cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(Câu hỏi số 41) Nhà đầu tư có phải nộp lại bản giải trình năng lực tài chính hay báo cáo tài chính khi điều chỉnh dự án không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 47 Nghị định 31/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 16 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP), nếu việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có liên quan đến năng lực tài chính của Nhà đầu tư (như điều chỉnh nhà đầu tư, tổng vốn đầu tư, quy mô đầu tư, tiến độ thực hiện dự án...) thì thành phần hồ sơ đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có bao gồm tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư.

(Câu hỏi số 42) Nội dung báo cáo tình hình triển khai dự án phải thể hiện mức độ chi tiết ra sao?

Giải đáp:

Khi điều chỉnh dự án đầu tư, Nhà đầu tư báo cáo tình hình thực hiện dự án theo Mẫu A.I.12 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Theo đó, Nhà đầu tư báo cáo các nội dung gồm: tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn; Tiến độ thực 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 hoặc khai thác vận hành; Tiến độ thực hiện các nội dung khác được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Sơ lược tình hình hoạt động của dự án tính từ thời điểm thực hiện báo cáo gần nhất hoặc gần nhất báo cáo tại lần điều chỉnh dự án đầu tư gần nhất...

(Câu hỏi số 43) Có được điều chỉnh nhiều nội dung trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cùng lúc hay phải tách thành nhiều hồ sơ?

Giải đáp:

Căn cứ theo Mẫu Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Nhà đầu tư có thể đề nghị điều chỉnh nhiều nội dung trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cùng lúc, không phải tách thành nhiều hồ sơ khác nhau.

III. Nhóm câu hỏi vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án

3.1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ưu đãi đầu tư

(Câu hỏi số 44) Cơ quan nào xác định ưu đãi đầu tư?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư 2020: Căn cứ đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 15 của Luật này, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có), quy định khác của pháp luật có liên quan, nhà đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư.

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định 31/2021/NĐ-CP: Cơ quan áp dụng ưu đãi đầu tư là cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư.

(Câu hỏi số 45) Thủ tục áp dụng ưu đãi đầu tư được thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Thủ tục áp dụng ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định 31/2021/NĐ-CP. Theo đó:

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư quy định hình thức, căn cứ, điều kiện áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định tại các Điều 15 và 16 của Luật Đầu tư và Điều 19 của Nghị định này.

2. Căn cứ nội dung ưu đãi đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan áp dụng ưu đãi đầu tư tương ứng với từng loại ưu đãi.

3. Căn cứ áp dụng ưu đãi đầu tư đối với một số doanh nghiệp, dự án đầu tư quy định tại khoản 5 Điều 19 Nghị định này gồm:

a) Đối với doanh nghiệp khoa học và công nghệ là Giấy chứng nhận doanh nghiệp khoa học và công nghệ;

b) Đối với doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao là Giấy chứng nhận doanh nghiệp nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

c) Đối với dự án ứng dụng công nghệ cao là Giấy chứng nhận dự án ứng dụng công nghệ cao;

d) Đối với dự án công nghiệp hỗ trợ là Giấy xác nhận ưu đãi sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ;

đ) Đối với dự án có chuyển giao công nghệ thuộc Danh mục công nghệ khuyến khích chuyển giao là Giấy chứng nhận chuyển giao công nghệ khuyến khích chuyển giao theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

4. Đối với dự án đầu tư không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này, nhà đầu tư căn cứ đối tượng hưởng ưu đãi đầu tư quy định tại Điều 19 của Nghị định này, quy định của pháp luật có liên quan để tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan áp dụng ưu đãi đầu tư tương ứng với từng loại ưu đãi.

(Câu hỏi số 46) Dự án đã được áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành thì có được tiếp tục áp dụng theo ưu đãi đầu tư cũ hay không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 77 Luật Đầu tư 2020, Nhà đầu tư đã được cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Dự án đầu tư đang được hưởng ưu đãi đầu tư và đáp ứng thêm điều kiện hưởng ưu đãi ở mức cao hơn hoặc được hưởng thêm ưu đãi theo hình thức ưu đãi mới thì được hưởng ưu đãi ở mức cao hơn hoặc hưởng thêm ưu đãi theo hình thức ưu đãi mới cho thời gian ưu đãi còn lại.

(Câu hỏi số 47) Dự án đặt tại khu kinh tế nhưng ngành nghề không thuộc lĩnh vực ưu đãi thì có được hưởng ưu đãi không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 16 Luật Đầu tư 2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Điểm đ Khoản 1 Điều 6 Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025), khu kinh tế thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư. Do đó, dự án không thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư nhưng thực hiện tại khu kinh tế sẽ được hưởng ưu đãi đầu tư theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

3.2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

(Câu hỏi số 48) Trường hợp nào phải thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư 2020, 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 các trường hợp sau đây:

a) 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;

b) Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

c) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;

d) 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.

(Câu hỏi số 49) Cơ quan nào có thẩm quyền thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?

Giải đáp:

Căn cứ Mẫu A.II.11 Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư), cơ quan có thẩm quyền thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án là cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Tài chính, Ban quản lý Khu công nghiệp/Khu kinh tế).

(Câu hỏi số 50) Nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án tại thời điểm nào?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 26 Nghị định 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).

(Câu hỏi số 51) Trường hợp nào được tạm hoãn nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 7 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Nhà đầu tư được tạm hoãn nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án 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. Cụ thể như sau:

a) 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;

b) Trường hợp số tiền đã ứng thấp hơn mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này, nhà đầu tư phải nộp số tiền ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bằng phần chênh lệch giữa số tiền đã ứng với mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này tại thời điểm quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.

(Câu hỏi số 52) Cách xác định số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, mức ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án đầu tư theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau:

a) Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức bảo đảm là 3%;

b) Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 2%;

c) Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là 1%.

(Câu hỏi số 53) Đối với dự án thuộc địa bàn, lĩnh vực ưu đãi đầu tư có được miễn giảm tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án hay không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP: Trừ các dự án không được áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 15 Luật Đầu tư, nhà đầu tư được giảm tiền bảo đảm thực hiện dự án trong các trường hợp sau:

a) Giảm 25% đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo quy định tại Phụ lục II của Nghị định này; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định tại Phụ lục III Nghị định này;

b) Giảm 50% đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định tại Phụ lục II của Nghị định này; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại Phụ lục III của Nghị định này;

dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

(Câu hỏi số 54) Dự án cần đáp ứng điều kiện gì để được hoàn trả tiền ký quỹ?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a và b Khoản 9 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP: Việc hoàn trả nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án được quy định như sau:

a) Hoàn trả 50% số tiền đã ký quỹ hoặc giảm 50% mức bảo lãnh tại thời điểm nhà đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép hoặc chấp thuận khác để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có);

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 nghiệm thu công trình xây dựng.

Lưu ý: 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 các trường hợp sau:

a) Dự án bị chậm tiến độ đưa vào khai thác, vận hành theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, 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;

b) Dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư.

(Câu hỏi số 55) Dự án chậm tiến độ có được hoàn trả tiền ký quỹ hay không?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản 10 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP: Dự án bị chậm tiến độ đưa vào khai thác, vận hành theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, 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 thì không được hoàn trả tiền ký quỹ. Số tiền bảo đảm thực hiện dự án chưa được hoàn trả được nộp vào ngân sách nhà nước.

3.3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về báo cáo tình hình thực hiện dự án

(Câu hỏi số 56) Nhà đầu tư có phải báo cáo tình hình thực hiện dự án hay không? Thời điểm thực hiện báo cáo là khi nào?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điều 102 Nghị định 31/2021/NĐ-CP:

1. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư báo cáo cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước về thông kê tại địa phương.

2. Báo cáo quý được thực hiện trước ngày 10 của tháng đầu quý sau quý báo cáo, gồm các nội dung: Vốn đầu tư thực hiện, doanh thu thuần, xuất khẩu, nhập khẩu, lao động, thuế và các khoản nộp ngân sách, tình hình sử dụng đất, mặt nước.

3. Báo cáo năm được thực hiện trước ngày 31 tháng 3 năm sau của năm báo cáo, gồm các chỉ tiêu của báo cáo quý và chỉ tiêu về lợi nhuận, thu nhập của người lao động, các khoản chi và đầu tư cho nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ, xử lý và bảo vệ môi trường, nguồn gốc công nghệ sử dụng.

(Câu hỏi số 57) Nhà đầu tư nước ngoài thì báo cáo tình hình thực hiện dự án như thế nào?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 104 Nghị định 31/2021/NĐ-CP: Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư gửi các báo cáo trực tuyến thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

(Câu hỏi số 58) Báo cáo tình hình thực hiện dự án có theo mẫu hay không?

Giải đáp:

Nhà đầu tư lập Báo cáo tình hình thực hiện dự án theo Mẫu A.III.1, A.III.2 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

II. NHÓM CÂU HỎI VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về giải phóng mặt bằng

(Câu hỏi số 59) Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Áp dụng theo Điều 87, 88, 89 Luật Đất đai, được hướng dẫn tại Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

(Câu hỏi số 60) Điều kiện và căn cứ thu hồi đất đối với dự án ngoài ngân sách là gì?

Giải đáp:

Căn cứ quy định tại Điều 79, Điều 80 Luật Đất đai 2024 về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất (trong trường hợp thật cần thiết) và các căn cứ, điều kiện thu

hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia/cộng đồng.

* Các trường hợp nhà nước thu hồi đất:

- Xây dựng công trình giao thông, bao gồm: đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ; các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt; các loại cầu, hầm phục vụ giao thông; công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải; công trình hàng không; tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo; cảng cá, cảng cạn; các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không; các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải;

- Xây dựng công trình thủy lợi, bao gồm: đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất; công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi;

- Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước, bao gồm: nhà máy nước; trạm bơm nước; bể, tháp chứa nước; tuyến ống cấp nước, thoát nước; hồ điều hòa; công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước;

- Xây dựng công trình xử lý chất thải, bao gồm: trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải;

- Xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng;

- Xây dựng công trình dầu khí, bao gồm: giàn khai thác, công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, kho chứa, trạm bơm xăng, dầu, khí, hệ thống đường ống dẫn, hành lang bảo vệ an toàn công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình phục vụ khai thác, xử lý dầu, khí, nhà máy lọc hóa dầu, nhà máy chế biến khí, nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học;

- Xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin, bao gồm: nhà, trạm, cột ăng ten, cột treo cáp, cống, bể, ống cáp, hào, tuy nèn kỹ thuật và công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan khác để lắp đặt thiết bị phục vụ viễn thông và thiết bị được lắp đặt vào đó để phục vụ viễn thông; trung tâm dữ liệu; kể cả hành lang bảo vệ an toàn các công trình để bảo đảm an toàn kỹ thuật mà không được sử dụng vào mục đích khác; hệ thống cơ sở khai thác bưu gửi và điểm phục vụ bưu chính; điểm bưu điện - văn hóa xã; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi công trình bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin;

- Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

- Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác;

- Xây dựng công trình tôn giáo, bao gồm: trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và công trình tôn giáo hợp pháp khác;

- Xây dựng khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng, bao gồm: công viên, vườn hoa, bãi tắm và khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác; công trình hội họp và hoạt động khác phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư ở địa phương;

- Xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội và tổ chức khác thành lập theo quy định của pháp luật được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên;

- Xây dựng trụ sở hoặc văn phòng đại diện của các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội;

- Xây dựng cơ sở văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bao gồm: trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, trung tâm văn hóa, cung văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc; công trình di tích; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật, cung thiếu nhi, nhà thiếu nhi, trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi, nhà bảo tàng, nhà triển lãm, thư viện, cơ sở sáng tác văn học, cơ sở sáng tác nghệ thuật, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, trụ sở của đoàn nghệ thuật; công trình mở rộng, cải tạo, tu bổ, phục hồi, phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa vào danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; cơ sở văn hóa khác do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động;

- Xây dựng cơ sở y tế, cơ sở dịch vụ xã hội được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: cơ sở khám bệnh, chữa bệnh; cơ sở phục hồi chức năng;

cơ sở y tế dự phòng; cơ sở dân số; cơ sở kiểm nghiệm; cơ sở kiểm chuẩn, kiểm định; cơ sở giám định y khoa; cơ sở giám định pháp y; cơ sở sản xuất thuốc; cơ sở sản xuất thiết bị y tế; trung tâm cung cấp dịch vụ công tác xã hội, cơ sở bảo trợ xã hội; trung tâm chữa bệnh, giáo dục, lao động xã hội; trung tâm điều dưỡng người có công; cơ sở trợ giúp trẻ em; cơ sở tham vấn, tư vấn chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt, người nhiễm HIV/AIDS, người tâm thần; cơ sở cai nghiện ma túy; cơ sở nuôi dưỡng người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt;

- Xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo được Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông, cơ sở giáo dục thường xuyên, trường chuyên biệt, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp;

- Xây dựng cơ sở thể dục, thể thao do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: khu liên hợp thể thao, trung tâm đào tạo, huấn luyện vận động viên thể thao; sân vận động, cơ sở thi đấu, tập luyện các môn thể thao;

- Xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ do Nhà nước thành lập hoặc cho phép hoạt động, bao gồm: tổ chức nghiên cứu, phát triển, dịch vụ khoa học và công nghệ; tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ, cơ sở ươm tạo doanh nghiệp khoa học và công nghệ; công viên khoa học, công nghệ; bảo tàng khoa học; hệ thống chuẩn đo lường;

- Xây dựng cơ sở ngoại giao, bao gồm: trụ sở của các đại sứ quán, lãnh sự quán, văn phòng đại diện của các tổ chức ngoại giao nước ngoài, các tổ chức phi Chính phủ có chức năng ngoại giao; cơ sở ngoại giao đoàn do Nhà nước quản lý;

- Xây dựng công trình sự nghiệp về xử lý môi trường, bảo tồn đa dạng sinh học, khí tượng, thủy văn, đặng kiểm, kiểm dịch động vật, thực vật;

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, trừ trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư;

- Thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung; khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu phi thuế quan trong khu kinh tế;

- Thực hiện dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn, tập trung đồng bộ về kết cấu hạ tầng dùng chung từ khâu sản xuất đến chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản phục vụ trên phạm vi liên huyện, liên tỉnh hoặc liên vùng; dự án trồng, bảo tồn gen cây thuốc để phát triển dược liệu y học cổ truyền;

- Thực hiện hoạt động lấn biển;
- Hoạt động khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép, kể cả hạng mục công trình phục vụ cho việc khai thác, chế biến khoáng sản gắn với khu vực khai thác và hành lang bảo vệ an toàn cho việc khai thác mà phải thu hồi đất;
- Dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển;
- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn;
- Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu giữ tro cốt;
- Thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Luật này;
- Xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm;
- Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 đến khoản 31 của Điều này thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

* Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

- Việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải căn cứ quy định tại Điều 78 hoặc Điều 79 của Luật này, đồng thời phải thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

+ Dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu

tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

+ Có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 của Luật này trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

- Trường hợp dự án quy định tại khoản 1 Điều này có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì thu hồi đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.

- Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 26 và khoản 27 Điều 79 của Luật này phải đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và để tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để quản lý, khai thác hoặc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung trên, nhà đầu tư và cơ quan nhà nước có thể xác định các trường hợp và điều kiện thu hồi đất đã được quy định tại Luật Đất đai 2024.

(Câu hỏi số 61) Đối với dự án có mục tiêu thương mại dịch vụ, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục thu hồi đất theo Luật Đất đai 2013 nhưng chưa hoàn thành, nay áp dụng theo Luật Đất đai 2024 thì tiếp tục thu hồi hay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất?

Giải đáp:

Theo quy định chuyển tiếp tại Điều 254 Luật Đất đai 2024 như sau:

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định hành vi vi phạm của chủ đầu tư đối với việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai 2013 thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này;

b) Trường hợp đã ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện thu hồi đất theo quyết định thu hồi đất và xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thu hồi theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

4. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.

5. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi theo Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các quy định của Luật này.

6. Dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương quyết định việc cho phép tiếp tục thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Do đó, nhà đầu tư căn cứ các nội dung trên để xác định và nộp hồ sơ theo quy định.

(Câu hỏi số 62) Doanh nghiệp thực hiện thủ tục nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ người dân như thế nào?

Giải đáp:

*** Phương án xử lý:**

* Theo quy định tại khoản 1, 3, 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024, quy định về việc thực hiện dự án thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

+ Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;

+ Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

+ Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

- Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:

+ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;

+ Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

+ Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước 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 thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước 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 thì được sử dụng đất để thực hiện dự án.

* Về thẩm quyền: Theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, thẩm quyền ban hành văn bản chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án được phân cấp, phân quyền cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh (đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) và Chủ tịch UBND cấp xã (giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm)

* Về trình tự thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Mục I Phần VII Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP (được đính chính tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025).

2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất

(Câu hỏi số 63) Các điều kiện đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định như thế nào?

Giải đáp:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai 2024 về điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

- Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

- Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;

- Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

- Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Đồng thời, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 2025 như sau:

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

+ Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

+ Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

(Câu hỏi số 64) Trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư không qua đấu thầu, đấu giá. Nay dự án bị thu hồi do chậm tiến độ và nhà đầu tư muốn tiếp tục thực hiện dự án có phải thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Giải đáp:

- Trường hợp nêu khu đất đã giao về địa phương quản lý, sử dụng, Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 29 Nghị định 31/2021/NĐ-CP:

Dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thuộc diện phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư đã được giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp này, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Nếu nhà đầu tư có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án và đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai 2024, Sở Tài chính sẽ xem xét, thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về thủ tục giao đất, cho thuê đất

(Câu hỏi số 65) Khi doanh nghiệp gần hết thời hạn thuê đất, doanh nghiệp có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất thì thực hiện thủ tục như thế nào?

Giải đáp:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai 2024 như sau:

- Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Về trình tự, thủ tục theo mục II Phần VII Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP như sau:

- Trình tự: Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai 2024, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

- Về thủ tục hồ sơ bao gồm đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các giấy tờ sau:

+ Một trong các giấy chứng nhận quy định tại Khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai 2024;

+ Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

+ Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(Câu hỏi số 66) Dự án sử dụng đất sai mục đích sẽ bị xử lý như thế nào?

Giải đáp:

Việc sử dụng đất không đúng mục đích được xử lý theo Nghị định 123/2024/NĐ-CP.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chưa được cấp thẩm quyền cấp phép: Nghị định 123/2024/NĐ-CP quy định chi tiết mức xử phạt đối với hành vi chuyển đổi các loại đất khác nhau không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Điều 8 đến Điều 12 xử lý việc chuyển đổi đất lúa sang loại đất khác, chuyển đổi đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp khác, và chuyển đổi trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Mức phạt được phân chia theo diện tích đất vi phạm và loại đất được chuyển đổi, từ vài triệu đồng đến 200 triệu đồng cho cá nhân và gấp đôi đối với tổ chức.

- Trường hợp lấn đất hoặc chiếm đất: Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP quy định xử phạt hành vi lấn hoặc chiếm các loại đất mà chưa được bàn giao thực tế cho người được giao đất hoặc thuê đất. Mức phạt dao động từ 3 triệu đến 500 triệu đồng tùy theo loại đất và diện tích vi phạm.

(Câu hỏi số 67) Nhà đầu tư chưa hoàn tất thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án nhưng đã đưa dự án vào hoạt động thì có bị xử phạt theo quy định Luật Đất đai 2024? Nếu có thì khắc phục như thế nào?

Giải đáp:

- Việc sử dụng đất sai mục đích được xử lý theo quy định tại Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 (phạt tiền và khôi phục lại tình trạng đất ban đầu tùy thuộc vào hình thức sử dụng đất).

- Theo khoản 1 Điều 81 Luật Đất đai 2024: Nhà nước thu hồi đất nếu sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.

Trình tự thu hồi đất như sau:

- Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã nơi có đất bị thu hồi.

- Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được kiến nghị hoặc kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh/xã lập hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch ủy ban nhân dân cùng cấp.

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất

thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

(Câu hỏi số 68) Thủ tục chuyển tiếp đối với dự án khi tiếp tục thực hiện thủ tục đất đai (giao đất, cho thuê đất) từ Luật Đất đai 2013 sang Luật Đất đai 2024 được quy định như thế nào?

Giải đáp:

Việc chuyển tiếp được quy định tại khoản 9, 10 Điều 255 Luật Đất đai 2024, Điều 112 Nghị định 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi tại Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 2024), cụ thể như sau:

- Đối với dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, xác nhận đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu tại thời điểm ban hành các văn bản đó, đồng thời việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật này.

- Các dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

+ Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

+ Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

(Câu hỏi số 69) Doanh nghiệp đã cổ phần hóa có quyền chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án với nhà đầu tư khác không?

Giải đáp:

Tổ chức trong nước sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ theo Điều 16, Điều 31, Điều 32 đến Điều 36 Luật Đất đai 2024, cụ thể như sau:

- Trường hợp 1: Đối với doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì theo quy định tại khoản 1 Điều 33 có các quyền và nghĩa vụ sau:

+ Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai 2024;

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

+ Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

+ Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp 2: Đối với doanh nghiệp 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 nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì theo quy định tại khoản 3 Điều 33 có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất;

+ Tổ chức trong nước 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 để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.

- Trường hợp 3: Đối với doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì theo quy định tại khoản 1 Điều 34 có các quyền và nghĩa vụ như sau:

+ Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

+ Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

+ Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

+ Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

+ Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Do đó, doanh nghiệp đã cổ phần hóa đối chiếu và căn cứ các quy định về hình thức sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính và các điều kiện pháp lý khác được quy định trong Luật Đất đai 2024 để có cơ sở xác định quyền và nghĩa vụ.

(Câu hỏi số 70) Sau khi cổ phần hóa, nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nhưng gần hết thời hạn thuê đất thì thực hiện thủ tục như thế nào?

Giải đáp:

Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất được quy định tại mục II Phần VII Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

- Trình tự: Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai 2024, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì nộp 01 bộ hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

- Về thủ tục hồ sơ bao gồm đơn xin gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Nghị định này và một trong các giấy tờ sau:

+ Một trong các giấy chứng nhận quy định tại Khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai 2024;

+ Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

+ Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

(Câu hỏi số 71) Nhà đầu tư thực hiện dự án và xây dựng công trình vượt ra ngoài phạm vi đất được giao, do sai lệch bản đồ trong hồ sơ giao đất thì xử lý như thế nào?

Giải đáp:

Điều chỉnh ranh giới tại quyết định giao đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích theo mục IV Phần III Phụ lục I Nghị định 151/2025/NĐ-CP:

* Quy trình cơ bản như sau:

- Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện:

+ Rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.

+ Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

+ Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

- Đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

+ Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo bảng giá đất:

+ Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã chuyên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP cho cơ quan thuế.

+ Cơ quan thuế tính và thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung gửi cho người sử dụng đất.

+ Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

+ Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường các cấp.

- Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể:

+ Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã:

++ Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

++ Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

+ Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã chuyên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP cho cơ quan thuế.

+ Cơ quan thuế:

++ Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung hoặc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được hoàn trả theo quy định.

++ Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung gửi cho người sử dụng đất.

+ Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

+ Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã:

+ Ký Giấy chứng nhận.

+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

+ Tổ chức bàn giao đất trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng.

(Câu hỏi số 72) Dự án bị chậm tiến độ sử dụng đất thì có thuộc trường hợp thu hồi đất?

Giải đáp:

Theo khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 và Điều 15 Nghị định 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 như sau:

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư;

- Trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn;

- 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, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

+ Khoản tiền bổ sung = Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất x Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn sử dụng đất x 2% x (Thời gian gia hạn (tháng)/12). Trong đó, trường hợp thời gian gia hạn không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính khoản tiền bổ sung đối với số ngày này.

+ Không áp dụng quy định về khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với khoản tiền quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghĩa vụ tài chính về đất đai

(Câu hỏi số 73) Nhà đầu tư có nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ đầu tư thay vì trả tiền sử dụng đất một lần không? Nếu có thì quy định như thế nào?

Giải đáp:

Theo khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai 2024 quy định như sau: Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Do đó, nhà đầu tư có thể nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ đầu tư nếu chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ.

(Câu hỏi số 74) Trường hợp Nhà đầu tư đã được giao đất, nhưng do thay đổi phương án đầu tư và khó khăn tài chính thì xử lý như thế nào?

Giải đáp:

- Trường hợp Nhà đầu tư đã được giao đất, nhưng do thay đổi phương án đầu tư và khó khăn tài chính nên chưa nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan Thuế sẽ thực hiện các biện pháp cưỡng chế nợ thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế đối với người sử dụng đất.

- Trường hợp cơ quan Thuế đã cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng người sử dụng đất không chấp hành thì thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai 2024 năm 2024 và Điều 30 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024.

III. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC XÂY DỰNG

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về quy hoạch chi tiết

(Câu hỏi số 75) Thủ tục lập quy hoạch chi tiết (1/500) của dự án được thực hiện như thế nào? Trong quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư muốn điều chỉnh quy hoạch chi tiết cần liên hệ cơ quan nào và thủ tục như thế nào?

Giải đáp:

* Trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết được quy định tại Điều 16 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm

2024 và được hướng dẫn chi tiết tại Mục 3 Chương II Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; có thể tóm gọn gồm các bước:

- Lựa chọn tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);
- Lập nhiệm vụ quy hoạch;
- Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch;
- Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch;
- Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch;
- Lập quy hoạch;
- Thẩm định quy hoạch;
- Phê duyệt quy hoạch.

Sau khi quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) của dự án được duyệt, Chủ đầu tư còn phải phối hợp UBND cấp xã công bố công khai quy hoạch theo Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; cắm mốc theo quy hoạch theo Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

* Điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

- Điều chỉnh tổng thể: Theo Khoản 1 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, gồm:
 - + Báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể;
 - + Sau khi được chấp thuận, trình tự thực hiện tương tự lập mới quy hoạch.
- Điều chỉnh cục bộ: Theo Khoản 2 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

2. Nhóm câu hỏi vướng mắc về cấp phép xây dựng

(Câu hỏi số 76) Thủ tục xin giấy phép xây dựng có thủ tục gì cần lưu ý?

Giải đáp:

- Hồ sơ đề nghị cấp phép được quy định tại Điều 95 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14; được quy định cụ thể tại các Điều 50 – 63 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về Quản lý hoạt động xây dựng.

- Lưu ý: Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; thẩm quyền liên quan cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025): miễn giấy phép xây dựng đối với “*Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

Quá trình thực hiện, đề nghị lưu ý các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung; đồng thời, thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý theo quy định.

(Câu hỏi số 77) Công trình xây dựng vượt chiều cao so với giấy phép xây dựng được cấp thì bị xử phạt như thế nào?

Giải đáp:

Thuộc nhóm hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp và việc xử phạt được quy định tại Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

(Câu hỏi số 78) Trường hợp xây dựng công trình phụ trợ không có trong thiết kế được duyệt thì có được thực hiện thủ tục bổ sung công trình không và thủ tục thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Phương án xử lý:

- Nhà đầu tư phải đề nghị điều chỉnh thiết kế xây dựng trước khi thi công.
- Nhà đầu tư không được tự ý xây dựng trước khi có phê duyệt
- Trình tự, thủ tục thực hiện điều chỉnh thiết kế xây dựng như sau:
 - + Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;
 - + Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng; kiểm tra hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định;
 - + Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu

không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép;

+ Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

+ Trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng;

+ Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này. Thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

- Xử lý vi phạm nếu xây dựng trước:

+ Phạt tiền 80-180 triệu đồng tùy loại công trình.

+ Buộc tháo dỡ phần vi phạm.

+ Phải xin cấp giấy phép điều chỉnh hoặc thiết kế điều chỉnh.

*** Căn cứ pháp lý:**

- Điều 98 Luật Xây dựng.

- Điều 16 NĐ 16/2022/NĐ-CP.

- Điều 44 NĐ 16/2022/NĐ-CP.

3. Nhóm câu hỏi vướng mắc về nghiệm thu xây dựng

(Câu hỏi số 79) Có những quy định nào về thủ tục nghiệm thu công trình xây dựng? Nhà đầu tư vi phạm về trật tự xây dựng sẽ bị xử lý như thế nào?

Giải đáp:

*** Thủ tục nghiệm thu:**

- Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng
- Nghiệm thu trong quá trình thi công và nghiệm thu hoàn thành
- Công trình chỉ được đưa vào khai thác sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu

*** Xử lý vi phạm trật tự xây dựng:**

- Phạt tiền từ 80-180 triệu đồng tùy loại công trình
- Buộc tự phá dỡ phần vi phạm trong 15 ngày
- Thu hồi giấy phép xây dựng
- Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề 3-12 tháng

*** Căn cứ pháp lý:**

- Điều 123, 124 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13
- Điều 31 NĐ 16/2022/NĐ-CP (xử phạt vi phạm trật tự xây dựng)
- Điều 101 Luật Xây dựng (thu hồi giấy phép)

IV. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP

1. Nhóm câu hỏi vướng mắc về chuyển mục đích sử dụng rừng

(Câu hỏi số 80) Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trước hay thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước?

Giải đáp:

- Trường hợp dự án do UBND tỉnh, Bộ ngành Trung ương hoặc cơ quan khác hoặc BQL Khu kinh tế và Khu công nghiệp phê duyệt đầu tư:

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 21 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP), văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dầu khí và pháp luật khác có liên quan là một trong các thành phần hồ sơ quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Do đó, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện trước thủ tục chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng.

- Trường hợp dự án được Quốc hội/Thủ tướng Chính phủ/HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư: văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đồng thời là chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng.

(Câu hỏi số 81) Khi nào cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng? Trình tự và thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng quy định như thế nào?

Giải đáp:

* **Phương án xử lý:** Khi có rừng (rừng trồng và rừng tự nhiên) thuộc quy hoạch 3 loại rừng hoặc trước đó thuộc quy hoạch 3 loại rừng.

* **Trình tự và thủ tục chuyển mục đích rừng:**

1. Đối với tổ chức:

Theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ:

a) Tổ chức có dự án đề nghị quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác gửi 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP đến Sở Nông nghiệp và Môi trường. Hồ sơ quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh gồm:

(1) Đề nghị quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Mẫu số 20 Phụ lục II Nghị định số 91/2024/NĐ-CP;

(2) Bản sao Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của cấp có thẩm quyền hoặc bản sao văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí;

(3) Phương án trồng rừng thay thế được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc thông báo hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác;

(4) Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng khu vực đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác do chủ dự án lập trong thời gian 06 tháng trước ngày nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 21 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP. Báo cáo thuyết minh thể hiện rõ thông tin về vị trí (tiểu khu, khoảnh, lô, địa danh hành chính khu rừng), diện tích rừng theo: loại rừng (rừng đặc

dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất), nguồn gốc hình thành (rừng tự nhiên, rừng trồng) và được thể hiện trên bản đồ hiện trạng rừng tỷ lệ 1/5.000 đối với dự án có diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác dưới 500 ha, tỷ lệ 1/10.000 đối với dự án có diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác từ 500 ha trở lên và dự án dạng tuyến;

b) Trong thời hạn 10 ngày, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập Tờ trình đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Mẫu số 22 Phụ lục II kèm theo Nghị định số 91/2024/NĐ-CP, kèm theo hồ sơ. Trường hợp hồ sơ không hợp lệ, trong thời gian 03 ngày làm việc, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

c) Trong thời gian 10 ngày sau khi nhận được Tờ trình và hồ sơ của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đối với tổ chức theo Mẫu số 24 Phụ lục II kèm theo Nghị định số 91/2024/NĐ-CP. Trường hợp không quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

2. Đối với cá nhân: Theo quy định tại mục 3 Phụ lục III Nghị định 131/2025/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ:

a) Cá nhân có dự án nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án; gồm:

(1) Tờ trình đề nghị quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 16/2025/TTBNNMT;

(2) Văn bản đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 16/2025/TT-BNNMT;

(3) Bản sao quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của cấp có thẩm quyền hoặc bản sao văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP;

(4) Phương án trồng rừng thay thế được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc thông báo hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác;

(5) Báo cáo thuyết minh hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng khu vực đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác do chủ dự án lập trong thời gian 06 tháng trước ngày nộp hồ sơ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 41 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 21 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP. Báo cáo thuyết minh thể hiện rõ thông tin về vị trí (tiểu khu, khoảnh, lô, địa danh hành chính khu rừng), diện tích rừng theo: loại rừng (rừng đặc

dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất), nguồn gốc hình thành (rừng tự nhiên, rừng trồng) và được thể hiện trên bản đồ hiện trạng rừng tỷ lệ 1/5.000 đối với dự án có diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác dưới 500 ha, tỷ lệ 1/10.000 đối với dự án có diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác từ 500 ha trở lên và dự án dạng tuyến;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã trả lời ngay tính đầy đủ của hồ sơ đối với trường hợp nộp trực tiếp; 01 ngày làm việc đối với trường hợp nộp hồ sơ qua môi trường mạng hoặc qua dịch vụ bưu chính bằng văn bản;

c) Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã tổ chức thẩm định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, quyết định;

d) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ trình của cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; trường hợp quyết định không chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì có ngay văn bản thông báo và nêu rõ lý do.

(Câu hỏi số 82) Trường hợp trong cùng một dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng nhưng vừa có diện tích thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ và thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thì thực hiện như thế nào?

Giải đáp:

Đối với dự án có chuyển mục đích sử dụng rừng thì thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác tùy thuộc vào cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Trường hợp 1: Nếu dự án được Quốc hội/Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư: văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư đồng thời là chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng:

*Phương án xử lý: Đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư thì văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư dự án đồng thời là chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; tức là thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng của Quốc hội, Thủ tướng. (chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí)

- Trường hợp 2: Nếu dự án do HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư: văn bản quyết định chủ trương đầu tư cũng là chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng:

* Phương án xử lý: Đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư thì văn bản quyết định chủ trương đầu tư dự án đồng thời là chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; tức là thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng của Hội đồng nhân dân tỉnh. (quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư).

- Trường hợp 3: Nếu dự án do UBND tỉnh, Bộ ngành Trung ương hoặc cơ quan khác hoặc BQL Khu kinh tế và Khu công nghiệp phê duyệt đầu tư: thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng thuộc HĐND tỉnh:

* Phương án xử lý: Đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của các cơ quan khác (Bộ ngành Trung ương, UBND tỉnh, Ban quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp...) phê duyệt đầu tư thì thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng của Hội đồng nhân dân tỉnh. (chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dầu khí và pháp luật khác có liên quan).

***Căn cứ pháp lý:**

- Luật Lâm nghiệp 2017.
- Điều 248 Luật Đất đai 2024.
- Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018.
- Nghị định 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024.

(Câu hỏi số 83) Trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng được thực hiện như thế nào? Đồng thời, chưa xác định được diện tích trồng rừng thay thế?

Giải đáp:

*** Phương án xử lý:**

- Trước khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Nhà đầu tư phải có văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ trồng rừng thay thế đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng. Đây cũng là một trong những thành phần của hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác.

- Và sau khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Nhà đầu tư phải xây dựng phương án trồng rừng thay thế trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc có thông báo hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế đối với diện tích đề nghị chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của quỹ

bảo vệ và phát triển rừng cấp tỉnh sau khi chủ dự án hoàn thành nộp tiền trồng rừng thay thế (đối với trường hợp chủ dự án không tự thực hiện trồng rừng thay thế).

*** Căn cứ pháp lý:**

- Điều 19 Luật Lâm nghiệp 2017.
- Điều 248 Luật Đất đai 2024.
- Điều 41 Nghị định 156/2018/NĐ-CP.
- Khoản 21 Điều 1 Nghị định 91/2024/NĐ-CP.

(Câu hỏi số 84) Nghĩa vụ trồng rừng thay thế được xác định như thế nào?

*** Phương án xử lý:** Trình tự thủ tục trồng/nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định tại Điều 21, Điều 22 và Điều 23 Thông tư số 16/2025/TT-BNNMT ngày 19/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước và một số nội dung trong lĩnh vực lâm nghiệp và kiểm lâm, với nội dung cơ bản như sau:

- Quản lý đất và kinh phí trồng rừng thay thế:

Đối với các tỉnh tự bố trí được quỹ đất, việc trồng rừng được thực hiện trên đất quy hoạch cho các loại rừng khác nhau theo quy định cụ thể. Kinh phí trồng rừng thay thế do chủ dự án nộp vào Quỹ Bảo vệ và Phát triển rừng cấp tỉnh, được tính dựa trên diện tích trồng rừng nhân với đơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Việc quản lý và sử dụng kinh phí được thực hiện qua hệ thống Kho bạc Nhà nước theo quy định hiện hành.

- Thủ tục nộp tiền trồng rừng thay thế:

Thẩm quyền chấp thuận thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ bao gồm văn bản đề nghị, phương án trồng rừng, văn bản chấp thuận chủ trương chuyên mục đích sử dụng rừng và các tài liệu liên quan khác. Quy trình xử lý được phân thành hai trường hợp: địa phương có đất để trồng rừng và địa phương không có đất, với các bước thực hiện cụ thể và thời hạn rõ ràng cho từng giai đoạn.

- Tổ chức thực hiện trồng rừng thay thế:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành kế hoạch và giao chủ đầu tư thực hiện. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế, dự toán, thực hiện trồng rừng và quản lý theo quy định. Đối với hỗ trợ trồng rừng sản xuất gỗ lớn, việc thực hiện theo chính sách của địa phương hoặc chính sách hiện hành của Nhà nước, với đối tượng hỗ trợ là hộ gia đình, cá nhân có cam kết khai thác sau 10 năm tuổi.

- Báo cáo và giám sát:

Chủ dự án và tổ chức được giao làm chủ đầu tư báo cáo kết quả về Sở Nông nghiệp và Môi trường trước ngày 30 tháng 11 hằng năm. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp báo cáo lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Cục Lâm nghiệp và Kiểm lâm trước ngày 15 tháng 12. Quỹ Bảo vệ và Phát triển rừng cũng có trách nhiệm báo cáo về việc tiếp nhận và giải ngân kinh phí theo cùng thời hạn.

Căn cứ pháp lý:

- Luật Lâm nghiệp;
- Thông tư số 16/2025/TT-BNNMT ngày 19/6/2025.

(Câu hỏi số 85) Nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức thuê môi trường rừng thì có được phép xây dựng công trình phục vụ hoạt động lưu trú, thương mại, dịch vụ hay không?

Giải đáp:

a) Trường hợp xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng:

Căn cứ theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 7 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ, quy định:

1. Công trình xây dựng phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng là công trình thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật về xây dựng, phải phù hợp với đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 14 Nghị định này và bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Không ảnh hưởng tiêu cực đến mục tiêu bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, không chặt phá rừng; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường;

- Không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước về rừng, tài nguyên thiên nhiên trên mặt đất và dưới lòng đất;

- Không làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, danh lam thắng cảnh và di tích lịch sử - văn hóa;

- Chủ dự án chịu trách nhiệm bảo vệ, bảo tồn, phát triển tài nguyên rừng trên diện tích tổ chức hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí; chịu sự hướng dẫn, kiểm tra, giám sát của chủ rừng.

2. Trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt được lập các tuyến đường tuần tra bảo vệ rừng, kết hợp tổ chức tham quan du lịch sinh thái và giáo dục môi trường rừng, tận dụng các tuyến đường mòn, xây dựng các trụ đỡ của đường cáp trên không, đường

cáp ngầm dưới mặt đất, trạm quan sát cảnh quan, lều trú chân, cầu dành cho người đi bộ, biển chỉ dẫn bảo vệ rừng kết hợp du lịch sinh thái.

3. Trong phân khu phục hồi sinh thái

- Được lập các tuyến đường bộ phù hợp nhưng tối đa không vượt quá quy mô đường ô tô cấp IV miền núi, trạm quan sát cảnh quan, lều trú chân, biển chỉ dẫn, xây dựng các trụ đỡ của đường cáp trên không, đường cáp ngầm dưới mặt đất, cầu dành cho người đi bộ;

- Được xây dựng, lắp dựng công trình nghỉ dưỡng, lưu trú bằng vật liệu, cấu kiện lắp ghép, dễ tháo dỡ, nổi trên mặt nước, trên trảng cỏ, đất có cây bụi hoặc ở những nơi đất trống được tính theo độ tàn che của cây rừng, đảm bảo không tác động tiêu cực đến sinh trưởng, phát triển và phục hồi tự nhiên của cây rừng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên;

- Quy mô, vật liệu, chiều cao, thời gian tồn tại và mật độ, tỷ lệ các công trình được xác định trong đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 14 Nghị định này nhưng tổng diện tích công trình không vượt quá 2% diện tích trong hợp đồng hợp tác, liên kết hoặc cho thuê môi trường rừng thuộc phân khu này; Trường hợp tổng diện tích xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí vượt quá quy định tại điểm này, ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tiễn và tính chất, quy mô dự án cụ thể có văn bản đề nghị, gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đề báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

4. Trong phân khu dịch vụ, hành chính của vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu bảo tồn loài sinh cảnh; khu bảo vệ cảnh quan; khu rừng nghiên cứu, thực nghiệm khoa học

- Được xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trên trảng cỏ, đất có cây bụi, ở những nơi đất trống tính theo độ tàn che của cây rừng;

- Được xây dựng, lắp dựng công trình nghỉ dưỡng, lưu trú bằng vật liệu, cấu kiện lắp ghép, dễ tháo dỡ dưới tán rừng, nổi trên mặt nước, đảm bảo không tác động tiêu cực đến sinh trưởng, phát triển và phục hồi tự nhiên của cây rừng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên;

- Quy mô, vật liệu, chiều cao, thời gian tồn tại và mật độ, tỷ lệ các công trình được xác định trong đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 14 Nghị định này nhưng tổng diện tích công trình không vượt quá 5% diện tích trong hợp đồng hợp tác, liên kết hoặc cho thuê môi trường rừng.

Trường hợp tổng diện tích xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí vượt quá quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào

tình hình thực tiễn và tính chất, quy mô dự án cụ thể có văn bản đề nghị, gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

b) Trường hợp xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ:

Căn cứ theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 8/7/2024 của Chính phủ, quy định:

1. Công trình xây dựng phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ là công trình thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật về xây dựng, phải phù hợp với đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 23 Nghị định này, bao gồm:

- Được xây dựng các công trình trên trảng cỏ, đất có cây bụi, ở những nơi đất trống được tính theo độ tàn che của cây rừng;

- Được xây dựng, lắp dựng công trình nghỉ dưỡng, lưu trú bằng vật liệu, cấu kiện lắp ghép, dễ tháo dỡ dưới tán rừng, nổi trên mặt nước, đảm bảo không tác động tiêu cực đến sinh trưởng, phát triển và phục hồi tự nhiên của cây rừng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên;

- Quy mô, vật liệu, chiều cao, thời gian tồn tại và mật độ, tỷ lệ các công trình được xác định trong đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 23 Nghị định này nhưng tổng diện tích công trình không vượt quá 5% diện tích trong hợp đồng hợp tác, liên kết hoặc cho thuê môi trường rừng.

Trường hợp tổng diện tích xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí vượt quá quy định tại điểm này, ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tiễn và tính chất, quy mô dự án cụ thể có văn bản đề nghị, gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận...

Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng các công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thuộc dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định Nghị định này. Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; phương án quản lý rừng bền vững và đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền đánh giá sự phù hợp với quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 91 hoặc vị trí, tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí thực hiện theo phương thức cho thuê môi trường rừng thì một trong những giấy tờ chứng minh hợp pháp về đất đai trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của chủ dự án là tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng theo quy định của Chính phủ về các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng, bao gồm: giấy tờ hợp pháp về đất đai của chủ rừng và hợp đồng cho thuê môi trường rừng giữa chủ rừng và tổ chức, cá nhân.

c) Trường hợp xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng sản xuất

Căn cứ theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ, quy định:

- Chủ rừng là ban quản lý rừng đặc dụng và ban quản lý rừng phòng hộ được Nhà nước giao rừng sản xuất, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao, cho thuê rừng sản xuất, tổ chức khoa học và công nghệ, đào tạo, giáo dục nghề nghiệp về lâm nghiệp đang quản lý rừng sản xuất được tự tổ chức hoặc hợp tác, liên kết hoặc cho tổ chức, cá nhân thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo phương án quản lý rừng bền vững được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quy định tại Điều 23 và Điều 24 Nghị định này.

- Chủ rừng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được tự tổ chức hoạt động du lịch sinh thái, tham quan, học tập, nghiên cứu khoa học phù hợp với phương án quản lý rừng bền vững được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Như vậy, Nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức thuê môi trường rừng thực hiện xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật về xây dựng, phải phù hợp với đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo các nguyên tắc đối với từng loại rừng theo quy định.

*** Căn cứ pháp lý:**

- Luật Lâm nghiệp;
- Điều 14, Điều 15 và Điều 32 Nghị định 156/2018/NĐ-CP (sửa đổi tại Nghị định 91/2024/NĐ-CP).

V. NHÓM KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC THUỘC LĨNH VỰC MÔI TRƯỜNG

(Câu hỏi số 86) Dự án nào cần phải thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); đánh giá sơ bộ tác động môi trường

Giải đáp:

*** Về đánh giá sơ bộ tác động môi trường:**

- Về đối tượng (thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường 2020, Phụ lục II và Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP)): Dự án đầu tư nhóm I là dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao, bao gồm:

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn; dự án thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại; dự án có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất;

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường; dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô lớn hoặc với quy mô trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất lớn hoặc với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô lớn.

- Về thời điểm: thực hiện trong giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, đề xuất chủ trương đầu tư, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc đối tượng phải đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, xây dựng

*** Về đánh giá tác động môi trường (ĐTM):**

- Về đối tượng (thực hiện theo quy định tại khoản 3 và các điểm c, d, đ và e khoản 4 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường 2020, Phụ lục II, Phụ lục III và Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP):

Là dự án đầu tư nhóm I là dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao, bao gồm:

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn; dự án thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại; dự án có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất;

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô lớn hoặc với quy mô trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất lớn hoặc với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô lớn.

Là dự án đầu tư nhóm II là dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường, bao gồm:

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất trung bình;

+ Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường; dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô trung bình hoặc với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất trung bình hoặc với quy mô, công suất nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

+ Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô trung bình.

- Về thời điểm: Sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, cùng lúc với bước nghiên cứu khả thi của dự án. Việc đánh giá chi tiết tác động đến môi trường thông qua hội đồng thẩm định.

* **Căn cứ pháp lý:** Luật Bảo vệ môi trường 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP), Nghị định số 136/2025/NĐ-CP

(Câu hỏi số 87) Hệ thống xử lý nước thải tại dự án cần tuân theo các quy định và quy chuẩn như thế nào?

Giải đáp:

Việc thu gom, xử lý nước thải tuân theo quy định về quản lý nước thải tại Điều 86, Điều 87 Luật Bảo vệ môi trường như sau:

* Về thu gom, xử lý nước thải:

- Đô thị, khu dân cư tập trung mới; cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp phải có hệ thống thu gom, xử lý nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa

- Quản lý nước thải đô thị, khu dân cư tập trung được quy định như sau:

+ Nước thải sinh hoạt phát sinh từ tổ chức, hộ gia đình phải được thu gom, đầu nối với hệ thống thu gom, xử lý nước thải;

+ Nước thải phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong đô thị phải được thu gom, xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải đô thị; nước thải sau khi xử lý sơ bộ phải đáp ứng quy định của khu đô thị, khu dân cư tập trung hoặc quy định của chính quyền địa phương;

+ Nước thải phát sinh từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong đô thị chưa có công trình xử lý nước thải tập trung phải được thu gom, xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Quản lý nước thải từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ được quy định như sau:

+ Nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp được thu gom và xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải công nghiệp theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp bảo đảm nước thải phải được xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường;

+ Nước thải của cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ nằm ngoài khu đô thị, khu dân cư tập trung, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp không kết nối được vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải phải được thu gom và xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ tổ chức, hộ gia đình tại khu dân cư không tập trung phải được thu gom, xử lý tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

+ Đầu tư, khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trên địa bàn thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước theo quy định của pháp luật;

+ Ban hành lộ trình bố trí quỹ đất, đầu tư hoặc khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải đô thị, khu dân cư tập trung trong trường hợp chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải;

+ Ban hành lộ trình và chính sách hỗ trợ để tổ chức, hộ gia đình trong đô thị, khu dân cư tập trung xây dựng công trình, lắp đặt thiết bị xử lý nước thải tại chỗ đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào nguồn tiếp nhận trong trường

hợp không bố trí được quỹ đất xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải tại khu đô thị, khu dân cư tập trung đã hình thành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

+ Ban hành lộ trình thực hiện và chính sách hỗ trợ thu gom, xử lý tại chỗ nước thải sinh hoạt phát sinh từ tổ chức, hộ gia đình tại các khu dân cư không tập trung.

* Về hệ thống xử lý nước thải:

- Hệ thống xử lý nước thải phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

+ Công nghệ phù hợp với loại hình, đặc tính nước thải cần xử lý;

+ Công suất hệ thống xử lý nước phải phù hợp với lượng nước thải phát sinh tối đa;

+ Xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường;

+ Vận hành công trình xử lý nước thải theo đúng quy trình kỹ thuật;

+ Có kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với hệ thống xử lý nước thải; điểm xả thải phải có tọa độ, biển báo, ký hiệu rõ ràng, thuận lợi cho việc kiểm tra, giám sát xả thải.

- Bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải phải được quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý chất thải rắn; bùn thải có yếu tố nguy hại vượt ngưỡng quy định phải được quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý chất thải nguy hại.

PHẦN 7. TÀI LIỆU THAM KHẢO

STT	Từ viết tắt	Từ viết đầy đủ
1	Nghị định 156/2018/NĐ-CP	Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp
2	Nghị định 136/2020/NĐ-CP	Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy
3	Nghị định 31/2021/NĐ-CP	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
4	Nghị định 08/2022/NĐ-CP	Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường
5	Nghị định 50/2024/NĐ-CP	Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy
6	Nghị định 91/2024/NĐ-CP	Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp
7	Nghị định 102/2024/NĐ-CP	Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định

		chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
8	Nghị định 115/2024/NĐ-CP	Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất
9	Nghị định 175/2024/NĐ-CP	Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng
10	Nghị định 05/2025/NĐ-CP	Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường
11	Nghị định 131/2025/NĐ-CP	Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường
12	Nghị định 136/2025/NĐ-CP	Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường
13	Nghị định 151/2025/NĐ-CP	Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai
12	Nghị định 226/2025/NĐ-CP	Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
13	Nghị định 239/2025/NĐ-CP	Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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
14	Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT	Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư
15	Thông tư 02/2022/TT-BTNMT	Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Bộ Tài nguyên và Môi trường) quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường
16	Thông tư 25/2023/TT-BKHĐT	Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư
17	Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT	Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực môi trường và biến đổi khí hậu