

CHÍNH PHỦ

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

Số: 19 /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2025

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Số: 5
	Ngày: 12.10.2025

NGHỊ ĐỊNH

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

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

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

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

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

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

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

b) Những nội dung liên quan đến hoạt động đầu tư không được quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư và Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đối tượng áp dụng

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

3. Áp dụng Nghị định và các quy định có liên quan

Trường hợp có quy định khác nhau giữa Nghị định này và quy định khác của Chính phủ đã được ban hành trước ngày 15 tháng 01 năm 2025 về cùng một vấn đề thì thực hiện theo quy định tại Điều 36a Luật Đầu tư và Nghị định này.

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

1. Lĩnh vực áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 36a của Luật Đầu tư. Mục tiêu hoạt động của dự án đầu tư áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt theo Nghị định này phải thuộc lĩnh vực quy định tại khoản này.

2. Dự án đầu tư tại khu công nghệ cao phải đáp ứng các nguyên tắc, tiêu chí đối với dự án thực hiện hoạt động công nghệ cao theo Luật Công nghệ cao và quy định của Chính phủ về khu công nghệ cao.

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

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

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

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

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

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

c) Cam kết về việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quy định tại điểm a khoản này, không thực hiện các hành vi bị cấm theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy và chịu hoàn toàn trách nhiệm trong trường hợp không thực hiện đúng nội dung cam kết.

3. Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (sau đây gọi chung là Ban quản lý). Ban Quản lý xem xét, đánh giá và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 36a của Luật Đầu tư. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư kèm theo cam kết của nhà đầu tư được gửi đồng thời cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy tại địa phương.

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

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung và khu thương mại tự do. Trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung thành phố; thị xã; thị trấn; đô thị mới; huyện hoặc xã được phê duyệt trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

b) Trường hợp dự án được đề xuất thực hiện tại khu chức năng trong khu kinh tế thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch chung khu kinh tế hoặc quy hoạch chung thành phố, thị xã được phê duyệt trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Đối với khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, khu thương mại tự do và khu chức năng trong khu kinh tế có quy hoạch phân khu có hiệu lực theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn thì đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu.

5. Đối với dự án có đề nghị Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì đánh giá khả năng đáp ứng điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; sự phù hợp của nhu cầu sử dụng đất với mục tiêu, quy mô, vốn đầu tư, địa điểm, tiến độ thực hiện dự án.

6. Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 40 của Luật Đầu tư, trong đó bao gồm nội dung cam kết của nhà đầu tư.

7. Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư nước ngoài thành lập theo quy định tại khoản 5 Điều 36a Luật Đầu tư phải đăng ký ngành, nghề đầu tư kinh doanh phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 36a Luật Đầu tư và chỉ được điều chỉnh nội dung đăng ký doanh nghiệp để bổ sung ngành, nghề đầu tư kinh doanh khác sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều này.

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

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

1. Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và trước khi tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp nhà đầu tư không tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc trước thời điểm ban hành quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp nhà

đầu tư đã tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) hoặc trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất).

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

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

b) Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ số tiền ký quỹ (nếu có) hoặc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư gửi Ban quản lý biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác sử dụng.

Điều 5. Điều chỉnh dự án đầu tư

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

a) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư bao gồm nội dung cam kết đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy;

b) Giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh mục tiêu hoạt động của dự án;

c) Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh.

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

3. Mục tiêu của dự án đầu tư sau khi điều chỉnh phải thuộc lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 36a của Luật Đầu tư.

Điều 6. Thông báo khởi công

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

2. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 8 Điều 36a của Luật Đầu tư được lập cho toàn bộ dự án đầu tư hoặc từng dự án thành phần, từng giai đoạn thực hiện dự án khi dự án có phân kỳ đầu tư nhưng phải bảo đảm phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cấp. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của dự án thành phần hoặc theo giai đoạn phải thể hiện được các nội dung của báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm yêu cầu đồng bộ của toàn dự án.

Điều 7. Thực hiện dự án đầu tư

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

Trường hợp dự án không đáp ứng điều kiện, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đã cam kết thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét xử phạt vi phạm hành chính, ngừng, chấm dứt hoạt động hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư thuộc đối tượng thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường khi đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 36a của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Trường hợp dự án thuộc đối tượng phải cấp Giấy phép môi trường, nhà đầu tư thực hiện như sau:

a) Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường trước khi khởi công xây dựng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tương ứng với trường hợp dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

b) Trình tự, thủ tục cấp Giấy phép môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường áp dụng tương ứng đối với dự án đầu tư không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

3. Đối với dự án thuộc trường hợp phải đăng ký môi trường, nhà đầu tư thực hiện đăng ký môi trường theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường.

4. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư

a) Nhà đầu tư tự tổ chức thực hiện giám sát, đánh giá dự án đầu tư; Ban quản lý, cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành thực hiện giám sát, đánh giá dự án đầu tư trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn;

b) Việc thực hiện giám sát, đánh giá dự án đầu tư tại điểm a khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

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

a) Thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư những vấn đề phát sinh trước khi khởi công và trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư;

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

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

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 8. 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

1. Bổ sung điểm d và đ vào sau điểm c khoản 7 Điều 31:

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

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

Đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.”.

2. Bổ sung vào cuối điểm a khoản 4 Điều 33 nội dung sau đây:

Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp hồ sơ cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư trong trường hợp chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Bổ sung vào cuối khoản 1 Điều 45 nội dung sau đây:

Đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà đầu tư nộp hồ sơ cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư trong trường hợp chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Điều 9. Quy định chuyên tiếp

1. Hồ sơ hợp lệ của các dự án đầu tư trong các lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 36a Luật Đầu tư đã được Ban Quản lý tiếp nhận trước ngày 15 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa trả kết quả thì được thực hiện như sau:

a) Tiếp tục xử lý hồ sơ theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

b) Trường hợp nhà đầu tư đề xuất lựa chọn áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt, nhà đầu tư nộp bổ sung các cam kết theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này để Ban quản lý đánh giá và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 3 Nghị định này;

c) Đối với hồ sơ đang được giải quyết theo quy định tại khoản 7 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì được tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

Trường hợp nhà đầu tư được chấp thuận đề xuất lựa chọn áp dụng thủ tục đầu tư đặc biệt, nhà đầu tư nộp bổ sung cam kết và tài liệu có liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 3 Nghị định này.

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

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

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

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

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

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b)₉₈

**TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Nguyễn Hòa Bình
★ Nguyễn Hòa Bình