**GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT ĐẦU TƯ KINH DOANH**

**Luật sư Vũ Tuấn Anh, Tập đoàn KN**

| **STT** | **Vấn đề** | **Dự thảo Luật** | **Nội dung kiến nghị và lý do góp ý**  (đề nghị bổ sung từ **in đậm** và xóa bỏ phần ~~gạch ngang~~) |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Điểm a, Điểm b khoản 4 Điều 25**  **Hình thức lựa chọn nhà đầu tư** | ***Điều 25. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư***  *[…]*  *4. 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 về 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 thuộc trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất không 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 pháp luật.*  *d) Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt theo quy định của pháp luật về đấu thầu.*  *đ) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký và đáp ứng điều kiện mời quan tâm hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.* | **Kiến nghị:** sửa đổi quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 25, như sau:  “ *4. 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 về 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~~ thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành việc thoả thuận về quyền sử dụng đất hoặc hoàn thành một phần và được nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư*** *theo quy định của pháp luật về đất đai;*  **Lý do:**  Tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 25 quy định việc 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 trường hợp:  *“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 về 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;”*  Tuy nhiên, nội dung trên được quy định tại Luật Đất đai 2013, đã được thay thế bởi Luật Đất đai 2024.  Tại Điều 127 Luật Đất đai 2024 quy định về sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.  Tại điểm c Điều 127 Luật Đất đai 2024 cũng quy định: “*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.”*  Vì vậy, cần điều chỉnh quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều 25 Dự thảo nhằm thống nhất với quy định tại Luật Đất đai 2024. |
|  | **Điều 26 Điều 27**  **Điều 28**  **Các trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư** | ***Điều 26. Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư***  *1. Trừ các dự án quy định tại Điều 27 và các điểm c, d, đ khoản 1 Điều 28 của Luật này, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trong các trường hợp sau đây:*  *a) Dự án đầu tư đã được xác định cụ thể về tên dự án; quy mô; mục tiêu (nếu có); địa điểm; nhà đầu tư (nếu có); tiến độ, thời hạn (nếu có) tại quy hoạch ngành quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh;*  *b) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (bao gồm trường hợp nhà đầu tư được chỉ định thầu theo quy định pháp luật đấu thầu và trường hợp khu đất tổ chức đấu giá, đất thầu có có sự khác biệt về mục đích sử dụng đất trước và sau khi đấu giá, đấu thầu);*  *c) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền khai thác khoáng sản;*  *d) Nhà đầu tư được giao đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định pháp luật về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*  *đ) Nhà đầu tư thực hiện dự án khác theo quy định của Chính phủ.*  *2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.*  ***Điều 27. Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ***  *1. Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên.*  *2. Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên với quy mô từ 500 ha trở lên.*  *3. Dự án đầu tư có yêu cầu di dân tái định cư từ 20.000 người trở lên ở miền núi, từ 50.000 người trở lên ở vùng khác.*  *4. Dự án đầu tư có kinh doanh đặt cược, ca-si-nô (casino), trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.*  *5. Dự án đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật về di sản văn hóa không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc phạm vi khu vực bảo vệ I của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt thuộc Danh mục di sản thế giới.*  *6. Nhà máy điện hạt nhân.*  *7. Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ viễn thông có hạ tầng mạng, trồng rừng, xuất bản, báo chí.*  *8. Dự án đầu tư có yêu cầu cơ chế, chính sách đặc thù chưa được quy định tại luật. Trong trường hợp này, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi được Uỷ ban Thường vụ Quốc hội đồng ý.*  *9. Dự án đầu tư khác thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật.*  *10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.*  ***Điều 28. Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh***  *1. Trừ các dự án đầu tư quy định tại Điều 27 của Luật này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư sau đây:*  *a) Dự án đầu tư thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, trừ dự án quy định tại điểm c khoản này;*  *b) Dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai;*  *c) Dự án đầu tư công trình kết cấu hạ tầng quan trọng, dự án có quy mô lớn, tác động lớn, ảnh hưởng đến môi trường, an ninh, quốc phòng khác và dự án khác theo quy định của Chính phủ;*  *d) Dự án đầu tư thực hiện tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.*  *đ) Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao khu vực biển.*  *2. Dự án đầu tư đồng thời thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của từ 02 Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trở lên thực hiện theo quy định của Chính phủ.*  *3. Đối với dự án đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư.*  *4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này và hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh.* | **Kiến nghị 1:** Xem xét nên tiếp cận trường hợp chấp thuận chủ trương đầu của Thủ tướng Chính phủ và chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch UBND cấp tỉnh và các trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư trong các điều này.  **Lý do:**  Việc quy định chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp loại trừ theo Điều 26 và quy định đối với trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến khó áp dụng và bỏ sót trường hợp nào được chấp thuận chủ trương đầu tư và trường hợp nào không chấp thuận chủ trương đầu tư.  **Kiến nghị 2: sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 28:**  *“1. Trừ các dự án đầu tư quy định tại Điều 27 của Luật này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư sau đây:*  *a) Dự án đầu tư thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất,* ***~~trừ dự án quy định tại điểm c khoản này;~~***  **Và**  **Đề xuất đưa trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 lên quy định tại tại Điều 27 Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ**  **Lý do:**  Tại dự thảo đã thể hiện việc phân cấp, phân quyền mạnh mẽ. Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư chỉ còn hai cấp.  *a) Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ (quy định tại Điều 27)*  *b) Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Điều 28).*  Tại khoản 1 Điều 28 đã trừ các dự án đầu tư quy định tại Điều 27, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư còn lại.  Nhưng tại điểm a khoản 1 lại tiếp tục loại trừ dự án quy định tại điểm c khoản 1 là dự án *“c) Dự án đầu tư công trình kết cấu hạ tầng quan trọng, dự án có quy mô lớn, tác động lớn, ảnh hưởng đến môi trường, an ninh, quốc phòng khác và dự án khác theo quy định của Chính phủ;”*  Như vậy, dự án được quy định tại điểm c khoản 1 **vừa** **không** thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, **vừa** **không** thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh. Và tại dự thảo không có quy định cấp khác sẽ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với trường hợp dự án trên.   * Do đó, đề nghị sửa đổi điểm a và điểm c cho phù hợp, trong đó bãi bỏ điểm c khoản 1 Điều 28 và bổ sung trường hợp này vào Điều 27   **Kiến nghị 3:** cần quy định bổ sung, làm rõ các dự án không sử dụng đất, dự án điện gió ngoài khơi… có thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hay không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư? Đề nghị cấu trúc lại để không bỏ sót trường hợp.  **Kiến nghị 4:** Đề xuất rà soát, chỉnh sửa để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu thầu và Luật Kinh doanh Bất động sản.  Lý do: quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 chỉ quy định việc nhà đầu tư không phải làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa rõ việc cơ quan nhà nước có phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư để làm cơ sở thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất hay không? |
|  | **Khoản 3 Điều 33**  **Điều chỉnh dự án đầu tư** | ***Điều 33 Điều chỉnh dự án đầu tư***  *[…]*  *3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:*  *a) Thay đổi, bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;*  *b) Tăng quy mô diện tích sử dụng đất trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất;*  *c) 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;*  *d) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;*  *đ) 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).* | **Kiến nghị 1:** Sửa đổi điểm khoản 3 Điều 33 của dự thảo Luật, cụ thể như sau:  *3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:*  *a) Thay đổi~~, bổ sung nội dung,~~ mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;*  *b) Tăng quy mô diện tích sử dụng đất trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ~~chuyển mục đích sử dụng đất~~;*  *c) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá* ***~~12~~******24*** *tháng* ***hoặc vượt quá 30% tổng thời gian đầu tư dự án nhưng không 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;* ***ngoại trừ trường hợp kéo dài tiến độ do nhà đầu tư chậm được bàn giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 36 Luật này.***  *d) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;*  *đ) 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).*  ***Trường hợp thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư theo Luật Kinh doanh bất động sản và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng thì không phải làm thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án nếu thuộc các trường hợp quy định tại khoản 3 điều này”.***  **Lý do:**  **-** Việcquy định thay đổi, bổ sung nội dung tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư là rất rộng. Do vậy, chỉ nên quy định các điểm cần thiết phải điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, trong đó có mục tiêu hoạt động của dự án.  - Bên cạnh đó, cũng không cần thiết phải quy định nội dung “chuyển mục đích sử dụng đất” là một trong những tiêu chí để điều chỉnh chủ trương đầu tư. Bởi việc chuyển mục đích sử dụng đất được quản lý theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật quy hoạch, không liên quan đến pháp luật về đầu tư.  Trường hợp quy định như trên sẽ dẫn đến việc các cơ quan thẩm quyền sẽ lúng túng, trước khi muốn chuyển mục đích sử dụng đất phải điều chỉnh chủ trương đầu tư và để điều chỉnh chủ trương đầu tư lại phải có ý kiến thẩm định về chuyển mục đích sử dụng đất. Quá trình này lặp lại, gây lãng phí và phát sinh thủ tục hành chính.  - Đối với việc kéo dài tiến độ thực hiện Dự án cần thiết nên quy định tăng thêm thời gian và định lượng, Vì tùy theo quy mô, loại hình dự án khác nhau sẽ có thời gian thực hiện khác nhau. Do vậy, việc quy định chung kéo dài tiến độ thực hiện dự án quá 12 tháng phải điều chỉnh chủ trương đầu tư là chưa phù hợp với thực tiễn. Chính vì vậy, nên có quy định mở rộng thêm.  Đồng thời, tại khoản 3 Điều 36 Dự thảo đã quy định: *“3. 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”.* Do đó, trường hợp này cần được loại trừ không tính vào việc kéo dài tiến độ dẫn đến phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.  - Hiện nay, có nhiều trường hợp việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án thực hiện thủ tục theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định chấp thuận; trong đó, đã nêu rõ phần dự án được chuyển nhượng/bên nhận chuyển nhượng.  Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại dự thảo sẽ dẫn đến trường hợp phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Khi đó, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng (sau khi đã có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền) tiếp tục phải làm thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Đây là sự trùng lặp về thủ tục hành chính, lãng phí thời gian của nhà đầu tư và cơ quan nhà nước.  **Kiến nghị 2:**  Bổ sung trường hợp nhà đầu tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) điều chỉnh chủ trương đầu tư theo nhu cầu, kể cả trong trường hợp không thuộc khoản 3 Điều 33 dự thảo Luật Đầu tư Kinh doanh.  **Lý do:**  Đối với một số dự án đầu tư có quyết định chủ trương đầu tư nhưng không thuộc diện phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 31 dự thảo Luật Đầu tư Kinh doanh; nhưng nhà đầu tư muốn điều chỉnh các nội dung không nằm trong trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo khoản 3 Điều 33 thì nhà đầu tư không có giấy tờ pháp lý nào để phản ánh việc thay đổi nêu trên, dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện dự án. Trên thực tế, đã có trường hợp cơ quan nhà nước từ chối điều chỉnh chủ trương đầu tư vì không có căn cứ theo luật. |
|  | **Khoản 4 Điều 36**  **Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư** | ***Khoản 4 Điều 36 dự thảo Luật:***  *“4. Khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư nhưng không quá thời hạn tối đa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trừ các dự án đầu tư sau đây:*  *a) Dự án đầu tư sử dụng công nghệ lạc hậu, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, thâm dụng tài nguyên;*  *b) Dự án đầu tư thuộc trường hợp nhà đầu tư phải chuyển giao không bồi hoàn tài sản cho Nhà nước Việt Nam hoặc bên Việt Nam.”.* | **Kiến nghị:** sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 36 và thêm 02 nội dung sau khoản 4 vào dự thảo:  *“4. Khi hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án đầu tư và đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì được xem xét gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư,* ***thời hạn gia hạn thêm tối đa không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này,*** *trừ các dự án đầu tư sau đây:*  *[…]*  “5a. **Đối với dự án đầu tư đã khai thác, vận hành,** **sau khi hết một nửa thời hạn hoạt động của dự án đầu tư**, nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án thì được xem xét điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Thời hạn hoạt động của dự án **được tính kể từ thời điểm điều chỉnh dự án, nhưng không quá thời hạn tối đa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.**  5b. **Đối với các dự án đầu tư chậm tiến độ đưa vào khai thác, vận hành do nguyên nhân chủ quan và khách quan, trong quá trình thực hiện,** nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh thời hạn thực hiện dự án thì được xem xét điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Thời hạn hoạt động của dự án **được tính kể từ thời điểm điều chỉnh dự án, nhưng không quá thời hạn tối đa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này .**  **Lý do:**  - Nhiều trường hợp Dự án có quy mô vốn đầu tư lớn và thời gian hoàn vốn rất dài, thậm chí dài hơn 50, 70 năm. Có các công trình, dự án trường tồn mà nếu sau 50, 70 năm Chủ đầu tư không được tiếp tục đầu tư, quản lý công trình của dự án đó thì có thể Dự án bị lọai bỏ hoặc rơi vào quên lãng... Như vậy, rất khó có thể có được các công trình lịch sử có tuổi đời lâu năm; hoặc nếu công trình, dự án đó vẫn tồn tại nhưng giao cho Chủ đầu tư khác sẽ không đảm bảo tính công bằng; hoặc nếu chuyển giao cho nhà nước quản lý thì sẽ đẩy gánh nặng tài chính, vận hành cho cơ quan nhà nước.  **-** Dự thảo Luật không quy định trường hợp nhà đầu tư được phép gia hạn khi chưa hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Việc cho phép gia hạn trong thời gian hoạt động của dự án đầu tư là cần thiết bởi các lý do sau đây:  (1) Nhằm ***“tạo cơ sở pháp lý để khu vực kinh tế tư nhân tiếp cận hiệu quả các nguồn lực về đất đai”***theo đúng chỉ đạo tạiNghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới; (ii) “*Tiếp tục đổi mới mạnh mẽ tư duy, xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển bền vững về kinh tế...* ***khơi dậy mọi tiềm năng và nguồn lực, tạo động lực mới cho sự phát triển nhanh và bền vững đất nước***” theo đúng chỉ đạo tại Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng.  (2) Quy định cụ thể quyền điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án của nhà đầu tư theo hướng xác định: *(i) đối với dự án đầu tư đã khai thác, vận hành, sau khi hết một nửa thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, thời điểm nhà đầu tư được điều chỉnh thời hạn này là sau khi hết một nửa thời hạn hoạt động của dự án; (ii) đối với dự án đầu tư chưa khai thác, vận hành do nguyên nhân chủ quan và khách quan, thời điểm nhà đầu tư được điều chỉnh thời hạn này là trong quá trình thực hiện.*  (3) Đối với dự án đầu tư đã khai thác, vận hành, nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư trong quá trình điều chỉnh dự án đầu tư; tạo điều kiện linh hoạt cho nhà đầu tư trong việc lập phương án kinh doanh nhất là khi nhà đầu tư đồng thời điều chỉnh cơ bản các nội dung khác tại dự án đầu tư đang thực hiện, như: *(i) điều chỉnh mục tiêu; (ii) thay đổi diện tích thực hiện dự án: (iii) chuyển nhượng dự án (quy định tại Điều 33 dự thảo Luật) mà thời hạn hoạt động của dự án đầu tư không còn nhiều.* |
|  | **Điều 38**  ***Chuyển nhượng dự án đầu tư*** | ***Điều 38. Chuyển nhượng dự án đầu tư*** | **Kiến nghị:**  Cần rà soát và phân định rõ các trường hợp nào thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và trường hợp nào theo quy định của Luật Đầu tư kinh doanh hoặc là chỉ quy định một thủ tục chuyển nhượng dự án (áp dụng chung cho cả dự án kinh doanh bất động sản) theo Luật Đầu tư Kinh doanh mà không thực hiện thủ tục theo Luật Kinh doanh Bất động sản để đảm bảo việc áp dụng luật được thống nhất.  Bên cạnh đó, nếu vẫn duy trì thủ tục chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản thì cần quy định rõ nếu đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Luật Kinh doanh Bất động sản thì không cần phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư Kinh doanh, cho dù có thuộc trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 33 Luật này.  **Lý do**:  Quy định nêu trên dẫn đến việc hiện nay có hai hệ thống quy định pháp luật áp dụng đối với việc chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Đây là vấn đề rất khó khăn, phức tạp cho nhà đầu tư trong việc xác định chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản thực hiện theo thủ tục nào. Thực tế, có những trường hợp các cơ quan chức năng: Sở Xây dựng/Sở Tài chính đùn đẩy trách nhiệm không thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư. |
|  | **Điều 43**  **Hình thức đầu tư ra nước ngoài** | ***Điều 43. Hình thức đầu tư ra nước ngoài***  *1. Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư ra nước ngoài theo các hình thức sau đây:*  *a) Thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật nước tiếp nhận đầu tư;*  *b) Đầu tư theo hình thức hợp đồng ở nước ngoài;*  *c) Góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế ở nước ngoài để tham gia quản lý tổ chức kinh tế đó;*  *d) Mua, bán chứng khoán, giấy tờ có giá khác hoặc đầu tư thông qua các quỹ đầu tư chứng khoán, các định chế tài chính trung gian khác ở nước ngoài;*  *đ) Các hình thức đầu tư khác theo quy định của pháp luật nước tiếp nhận đầu tư.* | **Kiến nghị:**  **Đề xuất 1:** Bỏ nội dung: ~~“~~**~~để tham gia quản lý tổ chức kinh tế đó~~**~~;”~~ như nêu tại điểm c khoản 1 Điều 43.  **Đề xuất 2:** Để đơn giản hóa thủ tục, đề nghị điều chỉnh quy định nêu tại Điều 53. Sử dụng lợi nhuận ở nước ngoài theo hướng: các tổ chức kinh tế ở nước ngoài khi triển khai các hoạt động đầu tư, góp vốn được xem là hoạt động kinh doanh thông thường và Nhà đầu tư Việt Nam đã đầu tư vào tổ chức kinh tế đó không phải thực hiện các thủ tục về đăng ký hay điều chỉnh dự án đầu tư.  **Lý do:**  Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 43, chỉ quy định hình thức đầu tư ra nước ngoài cho việc góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế ở nước ngoài để tham gia quản lý tổ chức kinh tế đó.  Do đó, khi nhà đầu tư thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài theo hình thức này, nhà đầu tư cần chứng minh thêm điều kiện để tham gia quản lý tổ chức kinh tế tại nước ngoài như thế nào. Theo quy định pháp luật của một số quốc gia, để nhà đầu tư quốc gia khác có quyền kiểm soát, chi phối hoạt động của công ty thì nhà đầu tư phải nắm giữ tỷ lệ cổ phần/phần vốn góp tối thiểu. Nếu các cổ đông/thành viên khác của công ty tăng phần vốn góp/cổ phần trong công ty thì có thể tỷ lệ cổ phần/phần vốn góp của Nhà đầu tư Việt Nam sẽ bị ảnh hưởng và không còn đạt được tỷ lệ tối thiểu để nắm giữ quyền kiểm soát hoạt động của công ty. Trong trường hợp đó xảy ra, hoạt động đầu tư ra nước ngoài đó có được phép thực hiện hay không?  Bên cạnh đó, các công ty F1 (là công ty do F0 – do Công ty Việt Nam thành lập ở nước ngoài) tiếp tục đầu tư công ty F2 có thể sẽ được lợi thế về thuế, các thủ tục hành chính như các doanh nghiệp FDI tại nước sở tại vì công ty F2 này có thể sẽ không được xem là doanh nghiệp FDI. |
|  | **Điều 47**  **Cấp CN ĐKĐT ra nước ngoài** | ***Điều 47. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài***  *1. Bộ Tài chính có thẩm quyền cấp, điều chỉnh, chấm dứt hiệu lực của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài đối với các dự án có vốn đầu tư từ 20 tỷ đồng trở lên.* | **Kiến ghị:** Xem xét tăng hạn mức cần thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài lên 100 tỷ đồng.  **Lý do:**  Đối với hoạt động đầu tư ra nước ngoài, hạn mức 20 tỷ đồng đang quy định là quá thấp. |
|  | **Điều 61**  **Điều khoản thi hành** | ***Điều 61. Điều khoản thi hành***  *1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.* | **Kiến nghị** **sửa đổi như sau:**  “*1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2026,* ***ngoại trừ quy định tại Mục 2, 3 Chương IV Luật này sẽ có hiệu lực ngay khi Luật này được thông qua.***  ***Lý do:***  Từ những khó khăn, vướng mắc trên thực tế, cần một số quy định của Luật sớm có hiệu lực để đảm bảo việc rút ngắn thủ tục đầu tư. Ví dụ như quy định về điều chỉnh dự án đầu tư tại Điều 33. |
|  | **Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại điều khoản chuyển tiếp** | ***Điều 62******Quy định chuyển tiếp***  *[…]*  *3. 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.*  *3a. Đối với dự án thứ cấp trong khu đô thị đã triển khai trước ngày 01 tháng 01 năm 2021, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, nay không có khả năng thực hiện hoặc không có nhu cầu tiếp tục thực hiện và không thuộc trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 của Luật này thì được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*  *Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng kế thừa quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư chuyển nhượng đối với phần dự án nhận chuyển nhượng để tiếp tục thực hiện; được chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với phần dự án nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu theo quy định của Chính phủ.”.* | **Kiến nghị:** Đề nghị bổ sung khoản 3b vào sau khoản 3 Điều 62 của dự thảo Luật Đầu tư kinh doanh như sau:  *3. 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.*  *3a. Đối với dự án thứ cấp trong khu đô thị đã triển khai trước ngày 01 tháng 01 năm 2021, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, nay không có khả năng thực hiện hoặc không có nhu cầu tiếp tục thực hiện và không thuộc trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 của Luật này thì được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.*  *Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng kế thừa quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư chuyển nhượng đối với phần dự án nhận chuyển nhượng để tiếp tục thực hiện; được chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với phần dự án nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu theo quy định của Chính phủ.”.*  **3b. Đối với dựa án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư và nếu không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư.**  **Lý do:** nội dung trên cũng đã được quy định tại Điều 10 - Điều khoản chuyển tiếp của Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu thầu, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật đầu tư, Luật đầu tư công, Luật quản lý; sử dụng tài sản công. Hiện nay, theo Nghị quyết của Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương thì địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm. Do vậy, để bảo đảm áp dụng thống nhất giữa các văn bản sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư cần đưa nội dung này vào trong dự thảo Luật Đầu tư thay thế. Ngoài ra, việc tiếp tục tiến hành phân cấp, phân quyền cho địa phương thực hiện việc điều chỉnh nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư trước đây đã được thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư là cần thiết, phù hợp với tinh thần cải cách thủ tục hành chính hiện nay. |