

Số: /SKHĐT-XTĐT  
V/v triển khai thủ tục bảo đảm  
thực hiện dự án theo quy định của  
Luật Đầu tư số 61/2020/QH14.

Đắk Lắk, ngày tháng 5 năm 2024

Kính gửi: Các Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Thực hiện quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn về thủ tục bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư như sau:

### **1. Các trường hợp phải ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án:**

Theo khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư 2020 quy định 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:

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê;
- Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án có sử dụng đất;
- 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 ở văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư;
- Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác.

### **2. Hình thức ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định:

Nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư. Theo đó, thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

- Tên dự án, mục tiêu, địa điểm, quy mô, vốn đầu tư, tiến độ thực hiện, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;
- Biện pháp bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (ký quỹ hoặc bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ);

- Số tiền bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;
- Thời điểm, thời hạn bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;
- Điều kiện hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;
- Biện pháp xử lý trong trường hợp số tiền bảo đảm thực hiện dự án chưa được hoàn trả được nộp vào ngân sách nhà nước;
- Các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm khác của các bên;
- Những nội dung khác theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái với quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Mẫu thỏa thuận ký quỹ)*

### **3. Thời điểm ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:**

- Căn cứ điểm a, b khoản 5 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ, nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ, Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ:

*“a) 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);*

*b) Thời hạn bảo đảm thực hiện dự án được tính từ thời điểm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại điểm a khoản này đến thời điểm số tiền ký quỹ được hoàn trả cho nhà đầu tư hoặc được nộp vào ngân sách nhà nước hoặc đến thời điểm chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh”*

- Tại khoản 6 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

+ Đối với dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn, việc nộp và hoàn trả số tiền ký quỹ được áp dụng theo từng giai đoạn thực hiện dự án theo quy định tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án.

+ Nhà đầu tư có thể chuyển số tiền ký quỹ còn lại của giai đoạn trước để bảo đảm thực hiện dự án cho giai đoạn tiếp theo mà không nhất thiết phải hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại của giai đoạn trước và nộp bổ sung số tiền chênh lệch giữa số tiền ký quỹ cho giai đoạn tiếp theo với số tiền ký quỹ của giai đoạn trước (nếu có).

- Tại khoản 7 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ, 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 thì thực hiện như sau:

+ Trường hợp số tiền đã ứng bằng hoặc lớn hơn mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định, 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 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ;

+ Trường hợp số tiền đã ứng thấp hơn mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định, nhà đầu tư phải nộp số tiền ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng bằng phân chênh lệch giữa số tiền đã ứng với mức bảo đảm thực hiện dự án tại thời điểm điểm a Khoản 5 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ,

#### **4. Mức ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:**

- Theo khoản 2 Điều 43 Luật Đầu tư 2020 và khoản 2 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, mức ký quỹ đảm bảo được quy định như sau:

- Căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án đầu tư, mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư từ 01% đến 03% vốn đầu tư của dự án đầu tư, cụ thể:

+ Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%;

+ Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%;

+ Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%.

- Trường hợp dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn đầu tư thì số tiền ký quỹ được nộp và hoàn trả theo từng giai đoạn thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp không được hoàn trả.

- Tại khoản 2 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, Nhà đầu tư được giảm tiền bảo đảm thực hiện dự án trong các trường hợp sau:

+ 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 số 31/2021/NĐ-CP; 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 số 31/2021/NĐ-CP;

+ 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 số 31/2021/NĐ-CP; 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 số 31/2021/NĐ-CP; 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.

#### **5. 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:**

Theo khoản 10 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ:

- 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;

- Dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư<sup>(1)</sup>, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư.

Theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, trường hợp được tổ chức tín dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ, khi đến ngày hết hạn bảo lãnh mà nhà đầu tư không gia hạn hiệu lực của bảo lãnh và không có ý kiến của cơ quan đăng ký đầu tư về việc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh thì tổ chức tín dụng phải chuyển số tiền bảo lãnh vào tài khoản của cơ quan đăng ký đầu tư để tiếp tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk triển khai thông báo, hướng dẫn đến các Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh để thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Trân trọng !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND (thay b/c);
- STNMT( phối hợp)
- Công thông tin của tỉnh (để đăng tải).
- Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin của Sở;
- Lưu VT, HTĐT<sub>(NY)</sub>.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Quang Sơn**

---

<sup>(1)</sup> “Điều 47

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định ngừng hoặc ngừng một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Để bảo vệ di tích, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia theo quy định của Luật Di sản văn hóa;

.....

Điều 48

2. Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Luật này mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động;

b) Nhà đầu tư không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư và không thực hiện thủ tục điều chỉnh địa điểm đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

c) Dự án đầu tư đã ngừng hoạt động và hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày ngừng hoạt động, cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của nhà đầu tư;

d) Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;

e) Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư trên cơ sở giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của pháp luật về dân sự;

g) Theo bản án, quyết định của Tòa án, phán quyết trọng tài.”