**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**

**Điều 26. Thủ tục bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư**

1. Nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Nghị định này được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư. Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư gồm những nội dung chủ yếu sau đây:

a) 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;

b) Biện pháp bảo đảm thực hiện dự án đầu tư (ký quỹ hoặc bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Nghị định này);

c) Số tiền bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này;

d) Thời điểm, thời hạn bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều này;

đ) Điều kiện hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 9 Điều này;

e) Biện pháp xử lý trong trường hợp quy định tại khoản 10 Điều này;

g) Các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm khác của các bên liên quan đến nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này;

h) Những nội dung khác theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái với quy định của Luật Đầu tư, Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. Mức 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%.

3. Vốn đầu tư của dự án được xác định để làm căn cứ tính mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp cho nhà nước và chi phí xây dựng các công trình thuộc dự án đầu tư mà nhà đầu tư có nghĩa vụ bàn giao cho nhà nước quản lý sau khi hoàn thành (nếu có). Trường hợp tại thời điểm ký kết Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư mà chưa xác định được chính xác các chi phí xây dựng các công trình bàn giao cho Nhà nước thì cơ quan đăng ký đầu tư căn cứ vào dự toán chi phí trong Đề xuất dự án do nhà đầu tư lập để xác định số tiền bảo đảm thực hiện dự án đầu tư.

4. 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.

5. Thời điểm, thời hạn thực hiện bảo đảm dự án được quy định như sau:

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.

6. Đối với dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn, việc nộp và hoàn trả số tiền ký quỹ hoặc nộp, điều chỉnh, chấm dứt bảo lãnh 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 hoặc bảo lãnh 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 hoặc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh của giai đoạn trước và nộp bổ sung số tiền chênh lệch giữa số tiền ký quỹ hoặc được bảo lãnh cho giai đoạn tiếp theo với số tiền ký quỹ hoặc được bảo lãnh của giai đoạn trước (nếu có).

7. 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:

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;

c) Nhà đầu tư có tiền ký quỹ hoặc chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng được nộp trong các trường hợp quy định tại các điểm a và b khoản này phải nộp tiền ký quỹ cho Cơ quan đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều này khi dự án bị chậm tiến độ 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.

8. Tiền bảo đảm thực hiện dự án được nộp vào tài khoản của cơ quan đăng ký đầu tư mở tại ngân hàng thương mại được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam, do nhà đầu tư lựa chọn; nhà đầu tư chịu chi phí liên quan đến việc mở, duy trì tài khoản bảo đảm thực hiện dự án và thực hiện các giao dịch liên quan đến tài khoản. Trường hợp thực hiện nhiều dự án phải ký Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án với cùng một cơ quan đăng ký đầu tư, nhà đầu tư có thể thỏa thuận với cơ quan đăng ký đầu tư về việc sử dụng cùng một tài khoản để tiếp nhận tiền bảo đảm nghĩa vụ thực hiện dự án đối với các dự án được thực hiện tại địa bàn do cơ quan đó quản lý.

9. Việc hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt 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;

c) Trường hợp giảm vốn đầu tư của dự án, nhà đầu tư được hoàn trả số tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư giảm theo quy định tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh;

d) Trường hợp điều chỉnh tăng vốn đầu tư của dự án, nhà đầu tư nộp bổ sung số tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh ký quỹ của tổ chức tín dụng tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định tại quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh. Trường hợp đã được hoàn trả 50% tiền ký quỹ đã nộp trước khi điều chỉnh thì nhà đầu tư chỉ phải nộp số tiền bằng 50% số tiền ký quỹ phải nộp bổ sung;

đ) Trường hợp dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do việc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do dự án phải điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi quy hoạch thì nhà đầu tư được xem xét hoàn trả số tiền bảo đảm nghĩa vụ thực hiện dự án hoặc chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án.

e) Nhà đầu tư trong nước đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, khi điều chỉnh dự án không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Nghị định này mà nội dung điều chỉnh làm thay đổi nội dung tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, nhà đầu tư gửi văn bản thông báo cho Cơ quan đăng ký đầu tư trước khi điều chỉnh dự án đầu tư. Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư thực hiện điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án phù hợp với nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư.

10. 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.

11. 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.