

## PHÂN TÍCH CHI TIẾT NGHỊ ĐỊNH 31/2021 HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẦU TƯ 2020

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

*Hoàng Thị Thanh Thùy/Trịnh Phương Thảo*

### I. Bối cảnh

1. Ngày 26 tháng 3 năm 2021, Chính Phủ ban hành Nghị Định 31 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu Tư 2020<sup>1</sup> (**Nghị Định 31/2021**). Nghị Định 31/2021 có hiệu lực từ ngày ký và thay thế Nghị Định 118/2015<sup>2</sup> hướng dẫn Luật Đầu Tư 2014<sup>3</sup> và các văn bản khác có liên quan.

2. Nghị Định 31/2021 cung cấp một số điểm mới đáng chú ý so với Nghị Định 118/2015 và các văn bản có liên quan khác. Bài viết này sẽ bình luận chi tiết về những điểm mới này dưới đây.

### II. Những điểm mới của Nghị Định 31/2021

#### 1. Phạm vi áp dụng được mở rộng

1.1. Nghị Định 31/2021 đã mở rộng phạm vi áp dụng bằng cách bổ sung các hoạt động sau:

1.1.1. Ngành, nghề và các điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (chi tiết xem tại mục 4);

1.1.2. Hoạt động đầu tư ra nước ngoài (chi tiết xem tại mục 19); và

1.2. Trước khi Nghị Định 31/2021 có hiệu lực, hoạt động đầu tư ra nước ngoài được điều chỉnh riêng biệt tại Nghị Định 83/2015.<sup>4</sup> Việc đưa các hoạt động này vào Nghị Định 31/2021 sẽ giúp các nhà đầu tư thuận tiện hơn trong việc tìm kiếm và áp dụng các quy định có liên quan đối với hoạt động đầu tư ra nước ngoài.

#### 2. Hình thức bảo đảm Nhà nước mới để thực hiện các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền của Quốc Hội hoặc Thủ Tướng Chính Phủ và các dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng quan trọng khác.

2.1. Trước khi Nghị Định 31/2021 có hiệu lực, chỉ có một hình thức bảo đảm của Nhà nước là việc Chính Phủ bảo đảm đáp ứng nhu cầu ngoại tệ đối với (i)

<sup>1</sup> Luật Đầu Tư của Quốc Hội ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2020 (**Luật Đầu Tư 2020**).

<sup>2</sup> Nghị Định 118 của Chính Phủ ban hành ngày 12 tháng 11 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu Tư (**Nghị Định 118/2015**).

<sup>3</sup> Luật Đầu Tư của Quốc Hội ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2014 (**Luật Đầu Tư 2014**).

<sup>4</sup> Nghị Định 83 của Chính Phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2015 về đầu tư ra nước ngoài (**Nghị Định 83/2015**).

những dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc Hội, Thủ Tướng Chính Phủ và (ii) những dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng quan trọng khác (**Dự Án Quan Trọng**).<sup>5</sup>

2.2. Điều 3.2 Nghị Định 31/2021 quy định rằng bảo đảm của Nhà nước đối với các Dự Án Quan Trọng bao gồm (i) bảo đảm hỗ trợ cân đối ngoại tệ; và (ii) *các hình thức bảo đảm khác của Nhà nước do Thủ Tướng Chính Phủ quyết định*.

2.3. Nhờ quy định mới, nhà đầu tư sẽ có nhiều cơ hội được hưởng bảo đảm Nhà nước khi thực hiện các Dự Án Quan Trọng. Tuy nhiên, so với bản dự thảo, Nghị Định 31/2021 đã xóa bỏ quy định về trình tự thủ tục áp dụng hình thức bảo đảm của Nhà nước nói trên. Vì vậy, không rõ rằng nhà đầu tư phải tuân theo trình tự thủ tục nào để được áp dụng các hình thức bảo đảm của Nhà nước trên thực tế.

### **3. Cơ chế giải quyết vướng mắc của nhà đầu tư và phòng ngừa tranh chấp giữa Nhà Nước và nhà đầu tư**

3.1. Điều 9 Nghị Định 31/2021 cung cấp cơ chế giải quyết vướng mắc của nhà đầu tư và phòng ngừa tranh chấp giữa Nhà Nước và nhà đầu tư với những nội dung sau:

3.1.1. Nhà đầu tư có những quyền sau:

(a) phản ánh vướng mắc, kiến nghị liên quan đến việc áp dụng và thi hành pháp luật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm giải quyết vướng mắc, kiến nghị của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật;

(b) khiếu nại, tố cáo, khởi kiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

(c) khởi kiện vụ án hành chính theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính là trái pháp luật [và] xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình;

3.1.2. Trường hợp vướng mắc, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện có nguy cơ phát sinh thành tranh chấp đầu tư quốc tế, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo kịp thời cho Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư (**BKHĐT**), Bộ Tư Pháp (**BTP**), Bộ Ngoại Giao (**BNG**) để phối hợp xử lý, phòng ngừa tranh chấp; và

3.1.3. Trường hợp phát sinh tranh chấp đầu tư quốc tế, việc phối hợp giải quyết tranh chấp thực hiện theo Quyết định của Thủ Tướng Chính Phủ về quy chế phối hợp giải quyết tranh chấp đầu tư quốc tế.

---

<sup>5</sup> Điều 10.2 Luật Đầu Tư 2014.

3.2. Quy định này đã đưa ra một hướng dẫn chung cho nhà đầu tư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đầu tư. Quy định này cũng hỗ trợ cơ quan có thẩm quyền trong việc dự đoán và ngăn chặn tranh chấp đầu tư tiềm ẩn, đặc biệt là tranh chấp đầu tư giữa Nhà Nước và nhà đầu tư trên thực tế.

#### 4. Quy định mới về tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài

##### *Danh mục hạn chế tiếp cận thị trường*

4.1. Nghị Định 31/2021 ban hành danh mục những ngành, nghề mà nhà đầu tư nước ngoài không được phép đầu tư (Mục A Phụ Lục I của Nghị Định 31/2021) (**Danh Mục Cấm Đầu Tư**) và một danh mục ngành, nghề mà nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường để đầu tư (**Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện**). Danh Mục Cấm Đầu Tư và Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện sẽ áp dụng đối với những đối tượng sau:<sup>6</sup>

4.1.1. Nhà đầu tư nước ngoài theo định nghĩa tại Điều 3.19 Luật Đầu Tư 2020;

4.1.2. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (**Doanh Nghiệp VĐTNN**) do nhà đầu tư nước ngoài kiểm soát khi họ (i) đầu tư thành lập một tổ chức kinh tế khác; hoặc (ii) đầu tư thông qua hình thức góp vốn, mua cổ phần hoặc phần vốn góp tại tổ chức kinh tế khác; hoặc (iii) đầu tư trên cơ sở hợp đồng BCC;

4.1.3. Nhà đầu tư là công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài được quyền lựa chọn áp dụng điều kiện tiếp cận thị trường và thủ tục đầu tư như quy định áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài;

4.2. **Danh Mục Cấm Đầu Tư** – Danh Mục Cấm Đầu Tư bao gồm 25 ngành, nghề kinh doanh mà nhà đầu tư nước ngoài không được phép đầu tư. Trước đây, Nghị Định 118/2015 không có danh mục cấm áp dụng cụ thể đối với nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, *ngoại trừ danh mục cấm áp dụng cho tất cả các nhà đầu tư (cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài),*<sup>7</sup> nhà đầu tư nước ngoài sẽ không biết liệu có bất kỳ ngành, nghề nào mình bị cấm đầu tư không trong trường hợp Việt Nam không có cam kết về ngành, nghề kinh doanh đó tại điều ước quốc tế có liên quan. Nhờ có quy định về Danh Mục Cấm Đầu Tư tại Nghị Định 31/2021, nhà đầu tư nước ngoài không phải xin ý kiến của BKHDĐT để quyết định xem mình có được phép đầu tư vào ngành, nghề kinh doanh đó hay không.

4.3. **Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện** – Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện quy định 58 ngành, nghề kinh doanh trong đó có ngành, nghề mở là ngành, nghề đầu tư theo cơ chế thí điểm của Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chính Phủ

<sup>6</sup> Điều 16.1 và 16.2 Nghị Định 31/2021.

<sup>7</sup> Điều 8 Nghị Định 118/2015.

và Thủ Tướng Chính Phủ.

4.3.1. Về điều kiện tiếp cận thị trường của Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện, BKHTT sẽ phối hợp với các cơ quan khác rà soát, cập nhật và công bố các điều kiện tiếp cận thị trường đối với từng ngành, nghề kinh doanh trên Cổng Thông Tin Quốc Gia Về Đầu Tư (**Cổng Thông Tin QGĐT**).<sup>8</sup> Tuy nhiên, nhà đầu tư nước ngoài gặp khá nhiều khó khăn trong việc định rõ điều kiện đầu tư nào sẽ áp dụng cho ngành, nghề kinh doanh liên quan theo các hiệp định, văn bản pháp luật khác nhau như được liệt kê đề cập trên Cổng Thông Tin QGĐT.

4.4. Đối với các vấn đề khác của Danh Mục Cấm Đầu Tư và Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện, vui lòng tham khảo bình luận chi tiết tại [đây](#).

*Nguyên tắc áp dụng hạn chế về tiếp cận thị trường*

4.5. Các nguyên tắc áp dụng hạn chế về tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài được quy định như sau:

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Nguyên tắc	Bình luận
4.5.1.	Ngành, nghề kinh doanh theo Danh Mục Cấm Đầu Tư	Nhà đầu tư nước ngoài không được đầu tư trong các ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường. <sup>9</sup>	Xem bình luận tại mục 4.2
4.5.2.	Ngành, nghề kinh doanh theo Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện	Nhà đầu tư nước ngoài được phép đầu tư các ngành, nghề kinh doanh thuộc danh mục này nếu đáp ứng các điều kiện tiếp cận thị trường liên quan. <sup>10</sup>	Xem bình luận tại mục 4.3
4.5.3.	Ngành, nghề kinh doanh không thuộc mục 4.5.1 và 4.5.2	Nhà đầu tư nước ngoài được đối xử tương tự như nhà đầu tư trong nước. <sup>11</sup>	Không rõ trong trường hợp một ngành, nghề kinh doanh không thuộc 4.5.1 và 4.5.2 nhưng điều ước quốc tế về đầu tư quy định các điều kiện tiếp cận thị trường khắt khe hơn so với Pháp Luật Quốc Gia đối với ngành, nghề kinh doanh đó thì nhà đầu tư nước ngoài có được đối xử tương tự như nhà đầu tư trong

<sup>8</sup> <https://vietnaminvest.gov.vn/SitePages/home.aspx>

<sup>9</sup> Điều 17.2 Nghị Định 31/2021.

<sup>10</sup> Điều 17.3 Nghị Định 31/2021.

<sup>11</sup> Điều 17.1 Nghị Định 31/2021.

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Nguyên tắc	Bình luận
			<p>nước hay không. Cụ thể,</p> <p>(a) Điều 17.1 Nghị Định 31/2021 quy định rõ ràng là trừ những ngành, nghề thuộc Danh Mục Cấm Đầu Tư và Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện, nhà đầu tư nước ngoài được đối xử tương tự như nhà đầu tư trong nước; trong khi</p> <p>(b) Điều 18.3 Nghị Định 31/2021 quy định trường hợp Pháp Luật Quốc Gia và điều ước quốc tế về đầu tư quy định điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài nhưng <b><u>chưa được cập nhật tại Danh Mục Cấm Đầu Tư và Danh Mục Đầu Tư Có Điều Kiện, thì những điều kiện đầu tư đó sẽ được áp dụng.</u></b></p> <p>Nghị Định 31/2021 chỉ quy định nguyên tắc nếu điều ước quốc tế quy định điều kiện đầu tư thuận lợi hơn Pháp Luật Quốc Gia thì áp dụng điều kiện đầu tư tại điều ước quốc tế.<sup>12</sup> Tuy nhiên, Nghị Định 31/2021 không đưa ra hướng dẫn hay giải thích nào về trường hợp nói trên.</p>
4.5.4.	Ngành, nghề kinh doanh mà Việt Nam không có cam kết về điều kiện tiếp cận thị trường theo các điều ước quốc tế liên quan.	<p>Những nguyên tắc áp dụng trong trường hợp này bao gồm:<sup>13</sup></p> <p>(a) Trường hợp các luật, nghị quyết của Quốc Hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, nghị định của Chính Phủ (<b>Pháp Luật Quốc Gia</b>) không có quy định hạn chế tiếp cận thị trường đối với</p>	<p>Theo Nghị định 118/2015, đối với ngành, nghề kinh doanh mà Việt Nam không có cam kết theo điều ước có liên quan, cơ quan đăng ký kinh doanh sẽ lấy ý kiến của BKHĐT và BKHĐT sẽ quyết định việc nhà đầu tư nước ngoài có được phép đầu tư hay không.<sup>14</sup></p> <p>Nhờ nguyên tắc mới này tại Nghị Định 31/2021, thủ tục đầu tư sẽ tiết kiệm thời gian và minh bạch hơn. Điều này cũng góp phần thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài đầu tư</p>

<sup>12</sup> Điều 17.8 Nghị Định 31/2021.

<sup>13</sup> Điều 17.4 Nghị Định 31/2021.

<sup>14</sup> Điều 10.2(d) Nghị Định 118/2015.

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Nguyên tắc	Bình luận
		ngành, nghề đó thì nhà đầu tư nước ngoài được tiếp cận thị trường như quy định đối với nhà đầu tư trong nước;  (b) Trường hợp Pháp Luật Quốc Gia đã có quy định về hạn chế tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài đối với ngành, nghề đó thì áp dụng quy định của pháp luật Việt Nam.	vào Việt Nam.

*Nguyên tắc xác định hạn chế về tỷ lệ sở hữu vốn nước ngoài*

4.6. Nghị Định 31/2021 đưa ra các nguyên tắc mới sau đây để xác định hạn chế sở hữu nước ngoài theo điều ước quốc tế về đầu tư, đặc biệt trong trường hợp có nhiều nhà đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng áp dụng của nhiều quy định khác nhau về giới hạn sở hữu nước ngoài:<sup>15</sup>

4.6.1. Trường hợp nhiều nhà đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng áp dụng của một hoặc nhiều điều ước quốc tế về đầu tư và góp vốn/mua cổ phần vào tổ chức kinh tế, tổng tỷ lệ sở hữu của tất cả các nhà đầu tư nước ngoài không được vượt quá tỷ lệ cao nhất theo quy định của một điều ước quốc tế có quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với một ngành, nghề cụ thể;

4.6.2. Trường hợp nhiều nhà đầu tư nước ngoài thuộc cùng một quốc gia hoặc vùng lãnh thổ góp vốn/mua cổ phần vào tổ chức kinh tế thì tổng tỷ lệ sở hữu của tất cả các nhà đầu tư đó không được vượt quá tỷ lệ sở hữu quy định tại điều ước quốc tế về đầu tư áp dụng đối với các nhà đầu tư đó;

4.6.3. Trường hợp công ty mục tiêu là công ty đại chúng hoặc công ty chứng khoán, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được xác định theo quy định của pháp luật về chứng khoán;

4.6.4. Trường hợp công ty mục tiêu có nhiều ngành, nghề kinh doanh mà điều ước quốc tế về đầu tư có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài thì tổng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá ngưỡng

<sup>15</sup> Điều 17.10 Nghị Định 31/2021.

thấp nhất.

4.7. Nguyên tắc mới đã hướng dẫn rõ ràng cho các nhà đầu tư nước ngoài trong việc xác định giới hạn sở hữu nước ngoài của mình khi tiến hành kinh doanh tại Việt Nam. Điều này đã không được giải quyết rõ ràng theo Nghị Định 118/2015 và Luật Doanh Nghiệp 2014 trước đây. Tuy nhiên, có thể có một số vấn đề như sau:

4.7.1. Không rõ liệu các nguyên tắc tại mục 4.6.1 và 4.6.2 có thể áp dụng cho trường hợp đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế hay không. Điều này là do Điều 17.10(a) và (b) Nghị Định 31/2021 chỉ đề cập đến trường hợp nhà đầu tư nước ngoài đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp mà không bao gồm loại hình đầu tư nêu trên.

4.7.2. Nguyên tắc tại mục 4.6.4 có thể tạo ra thêm hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài chỉ có ý định đầu tư vào một ngành, nghề kinh doanh tại công ty mục tiêu nhưng vẫn phải chịu mức hạn chế sở hữu nước ngoài đối với các ngành, nghề kinh doanh khác của công ty đó. Nhà đầu tư nước ngoài cần thảo luận với công ty mục tiêu để loại bỏ các ngành, nghề kinh doanh không cần thiết đối với hoạt động kinh doanh của công ty mục tiêu.

4.8. Đối với các vấn đề khác liên quan đến tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài, vui lòng tham khảo bình luận chi tiết tại [đây](#).

## 5. Thay đổi về đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư

5.1. So với Nghị Định 118/2015, Nghị Định 31/2021 đã có những thay đổi đáng chú ý về đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư. Cụ thể,

5.1.1. Nghị Định 31/2021 bổ sung nhiều ngành, nghề kinh doanh được hưởng ưu đãi đầu tư **đặc biệt**, chủ yếu trong lĩnh vực công nghệ cao, công nghệ thông tin, công nghiệp hỗ trợ và nông nghiệp;<sup>16</sup>

5.1.2. Nghị Định 31/2021 đã bổ sung một số lượng đáng kể các ngành nghề kinh doanh được hưởng ưu đãi đầu tư trong mọi lĩnh vực kinh doanh, đặc biệt là lĩnh vực khoa học và công nghệ (*10 ngành, nghề kinh doanh mới*) và bảo vệ môi trường (*19 ngành nghề kinh doanh mới*);<sup>17</sup>

5.1.3. Đối với dự án có quy mô vốn đầu tư từ 6.000 tỷ đồng trở lên (**Dự Án 6.000 Tỷ Đồng**), Nghị Định 31/2021 bổ sung yêu cầu mà nhà đầu tư phải đáp ứng để được hưởng ưu đãi đầu tư,<sup>18</sup> điều này có thể gây khó khăn cho nhà đầu tư đầu tư vào Dự Án 6.000 Tỷ Đồng trong việc được hưởng ưu đãi đầu tư;

---

<sup>16</sup> Mục A Phụ Lục II Nghị Định 31/2021.

<sup>17</sup> Mục B Phụ Lục II Nghị Định 31/2021.

<sup>18</sup> Điều 19.3 Nghị Định 31/2021.

5.1.4. Nghị Định 31/2021 cũng đã bổ sung các dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi đầu tư, bao gồm (i) các dự án đầu tư sử dụng người lao động khuyết tật<sup>19</sup> và (ii) các dự án liên quan đến đổi mới sáng tạo;<sup>20</sup>

5.2. Ngoại trừ mục 5.1.3, nhờ những thay đổi này, nhà đầu tư sẽ có nhiều cơ hội được hưởng các ưu đãi đầu tư (đặc biệt) trong nhiều lĩnh vực kinh doanh. Điều này cũng có thể thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

## 6. Nguyên tắc mới trong áp dụng ưu đãi đầu tư

6.1. Nghị Định 31/2021 quy định những nguyên tắc mới trong áp dụng ưu đãi đầu tư đối với một số dự án như sau:

6.1.1. Đối với các dự án được hưởng ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt, nhà đầu tư phải cam kết đáp ứng các điều kiện về ngành, nghề kinh doanh; tổng vốn đăng ký đầu tư; tiến độ giải ngân và các điều kiện khác trong GCNĐKĐT, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (**Chấp Thuận CTĐT**) hoặc thỏa thuận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.<sup>21</sup>

6.1.2. Đối với dự án hình thành trên cơ sở chia, tách, sáp nhập dự án thì được hưởng mức ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước khi tái cơ cấu trong thời hạn hưởng ưu đãi đầu tư còn lại.<sup>22</sup>

## 7. Các hình thức và thủ tục mới liên quan đến bảo đảm đầu tư để thực hiện dự án đầu tư

*Hình thức mới về bảo đảm đầu tư để thực hiện dự án đầu tư*

7.1. Ngoại trừ một số dự án không phải bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 43.1 Luật Đầu Tư 2020, Nghị Định 31/2021 quy định nhà đầu tư được lựa chọn một trong các hình thức bảo đảm đầu tư sau đây để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (**Dự Án Sử Dụng Đất**):<sup>23</sup>

7.1.1. Ký quỹ với cơ quan đăng ký đầu tư để bảo đảm nghĩa vụ thực hiện dự án đầu tư (**Ký Quỹ Đầu Tư**); hoặc

7.1.2. Bảo lãnh ngân hàng do tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập tại Việt Nam phát hành để bảo đảm nghĩa vụ Ký Quỹ Đầu Tư (**Bảo Lãnh Ký Quỹ**) của nhà đầu tư.

7.2. Trước đây, Nghị Định 118/2015 không cho phép chủ đầu tư thực hiện Bảo

---

<sup>19</sup> Điều 19.4(c) Nghị Định 31/2021.

<sup>20</sup> Điều 19.6, 19.7 và 19.8 Nghị Định 31/2021.

<sup>21</sup> Điều 20.6(c) Nghị Định 31/2021.

<sup>22</sup> Điều 20.7(b), (c) Nghị Định 31/2021.

<sup>23</sup> Điều 25.1 Nghị Định 31/2021.



Lãnh Ký Quỹ để bảo đảm nghĩa vụ Ký Quỹ Đầu Tư của nhà đầu tư mà quy định chủ đầu tư phải trực tiếp Ký Quỹ Đầu Tư.

7.3. Việc bổ sung hình thức Bảo Lãnh Ký Quỹ mới có thể giúp chủ đầu tư tiết kiệm chi phí đầu tư cho các công việc khác khi thực hiện dự án đầu tư.

*Loại bỏ một số dự án đầu tư khỏi danh mục được giảm tiền ký quỹ đầu tư*

7.4. So với Nghị Định 118/2015, Nghị Định 31/2021 đã loại bỏ những dự án đầu tư sau đây khỏi danh sách dự án đầu tư được giảm tiền ký quỹ đầu tư:<sup>24</sup>

7.4.1. dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp và khu chế xuất, kể cả dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất;

7.4.2. dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghệ cao, khu kinh tế, kể cả dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao, khu kinh tế;

*Quy định thời hạn Ký Quỹ Đầu Tư của Bảo Lãnh Ký Quỹ sớm hơn*

7.5. Điều 26.5 Nghị Định 31/2021 quy định nhà đầu tư phải nộp Ký Quỹ Đầu Tư hoặc cung cấp Bảo Lãnh Ký Quỹ trước khi thực hiện phương án giải phóng mặt bằng (*trường hợp nhà đầu tư không tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng*) hoặc trước khi có quyết định giao đất, cho thuê đất (*trường hợp nhà đầu tư đã tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng*).

7.6. Thời điểm, thời hạn nêu trên sớm hơn so với Nghị Định 118/2015 khi quy định chủ đầu tư chỉ phải nộp Ký Quỹ Đầu Tư trước thời điểm giao đất; cho thuê đất hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.<sup>25</sup>

*Thủ tục Ký Quỹ Đầu Tư hoặc Bảo Lãnh Ký Quỹ theo từng đợt*

7.7. Theo quy định tại Điều 26.6 Nghị Định 31/2021, đối với dự án gồm nhiều giai đoạn đầu tư thì thủ tục Ký Quỹ Đầu Tư hoặc Bảo Lãnh Ký Quỹ có thể được thực hiện theo từng đợt phù hợp với từng giai đoạn của dự án theo thỏa thuận trong Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án.

7.8. Chủ đầu tư được giải quyết nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án giai đoạn tiếp theo như sau:

7.8.1. chuyển khoản Ký Quỹ Đầu Tư hoặc Bảo Lãnh Ký Quỹ đợt trước còn lại để bảo đảm thực hiện dự án của giai đoạn tiếp theo mà không nhất thiết phải hoàn trả khoản Ký Quỹ Đầu Tư còn lại hoặc chấm dứt hiệu lực của Bảo Lãnh Ký Quỹ giai đoạn trước; và

---

<sup>24</sup> Điều 26.4 Nghị Định 31/2021.

<sup>25</sup> Điều 27.2 Nghị Định 118/2015.

7.8.2. thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền chênh lệch giữa số tiền ký quỹ hoặc được bảo lãnh cho giai đoạn sau với số tiền ký quỹ hoặc được bảo lãnh giai đoạn trước (nếu có).

7.9. Nhờ quy định mới này, nhà đầu tư có thể thỏa thuận với cơ quan đăng ký đầu tư để cung cấp Ký Quỹ Đầu Tư hoặc Bảo Lãnh Ký Quỹ thành nhiều đợt phù hợp với từng giai đoạn của dự án. Điều này cũng giúp nhà đầu tư sử dụng mọi nguồn lực của vốn đầu tư một cách có hiệu quả nhất.

## **8. Quy định mới về gia hạn hoạt động của dự án đầu tư**

*Gia hạn hoạt động sau khi kết thúc thời hạn hoạt động ban đầu*

8.1. Nghị Định 31/2021 quy định rõ, trừ một số dự án cụ thể,<sup>26</sup> khi kết thúc thời hạn hoạt động, nhà đầu tư có thể xin gia hạn thời hạn hoạt động của dự án nếu đáp ứng các điều kiện sau:<sup>27</sup>

8.1.1. phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có); phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình kế hoạch phát triển nhà ở (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị);

8.1.2. Đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất (đối với trường hợp đề nghị gia hạn sử dụng đất) theo quy định của pháp luật về đất đai.

8.2. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, thời hạn gia hạn không được vượt quá thời hạn hoạt động tối đa là 50 năm hoặc 70 năm (tùy từng trường hợp) theo quy định tại Điều 44 Luật Đầu Tư 2020.<sup>28</sup>

8.3. Trước đây, Luật Đầu Tư 2014 và Nghị Định 118/2015 không quy định về thủ tục này. Do đó, có thể hiểu rằng chủ đầu tư chỉ được gia hạn thời hạn hoạt động của dự án trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

*Dự án không được gia hạn hoạt động*

8.4. Nghị Định 31/2021 quy định rõ các dự án sử dụng công nghệ lạc hậu không được gia hạn thời hạn hoạt động theo Luật Đầu Tư bao gồm dự án có công suất hoặc hiệu suất dây chuyền công nghệ dưới 85% so với công suất thiết kế hoặc hiệu suất thiết kế; hoặc mức tiêu hao nguyên, vật liệu, năng lượng vượt quá 15% so với thiết kế.<sup>29</sup>

8.5. Thủ tục xác định dự án sử dụng công nghệ lạc hậu không được gia hạn

---

<sup>26</sup> Điều 44.4 Luật Đầu Tư 2020.

<sup>27</sup> Điều 27.4 Nghị Định 31/2021.

<sup>28</sup> Điều 27.5 Nghị Định 31/2021.

<sup>29</sup> Điều 27.10(a) Nghị Định 31/2021.

thời hạn hoạt động do Bộ Khoa học và Công nghệ và các cơ quan liên quan thực hiện theo quy định của Thủ Tướng Chính Phủ.<sup>30</sup>

8.6. Trước đây, Nghị Định 118/2015 và Luật Đầu Tư 2014 không quy định điều khoản này. Tuy nhiên, Chính Phủ vẫn có thể từ chối gia hạn thời hạn hoạt động của các dự án sau khi có ý kiến của các cơ quan liên quan.<sup>31</sup>

## **9. Bổ sung “lợi nhuận để lại” là một phần của vốn đầu tư**

9.1. Cơ cấu vốn đầu tư tại Nghị Định 31/2021 (so với Nghị Định 118/2015) có sự thay đổi đáng chú ý như sau:

9.1.1. Theo Điều 2.15 Nghị Định 118/2015, vốn đầu tư của dự án bao gồm (i) vốn góp của nhà đầu tư; (ii) vốn do nhà đầu tư huy động; trong khi

9.1.2. Theo Điều 28.2 Nghị Định 31/2021, vốn đầu tư để thực hiện dự án bao gồm (i) vốn góp của nhà đầu tư; (ii) vốn do nhà đầu tư huy động và (iii) *lợi nhuận do nhà đầu tư giữ lại để tái đầu tư*.

9.2. Trước khi Nghị Định 31/2021 có hiệu lực, nhiều nhà đầu tư sử dụng lợi nhuận để lại tái để đầu tư vào dự án của mình (**Lợi Nhuận Để Lại**) nhưng không có căn cứ pháp lý rõ ràng để ghi nhận Lợi Nhuận Để Lại là một phần vốn đầu tư. Điều này cũng gây khó khăn cho cơ quan đăng ký đầu tư trong việc xác định giá trị thực tế của vốn đầu tư dự án so với vốn đầu tư được ghi trong GCNĐKĐT. Việc bổ sung Lợi Nhuận Để Lại như một phần vốn đầu tư đã tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho cả nhà đầu tư và cơ quan quản lý đầu tư trong việc xác định giá trị thực tế của vốn đầu tư.

## **10. Giám định độc lập giá trị vốn đầu tư**

10.1. Điều 28.3 của Nghị Định 31/2021 quy định rằng việc giám định độc lập vốn đầu tư được tiến hành trong các trường hợp sau:

10.1.1. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư hoặc cơ quan thuế có căn cứ xác định nhà đầu tư khai thuế không trung thực, chính xác, không đầy đủ về giá trị vốn đầu tư theo quy định của pháp luật về thuế và quản lý thuế;

10.1.2. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư hoặc cơ quan khoa học và công nghệ có căn cứ xác định nhà đầu tư vi phạm quy định về ứng dụng, chuyển giao công nghệ trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ.

10.2. Quy định này đã tạo cơ sở pháp lý rõ ràng để các cơ quan nhà nước có thể

---

<sup>30</sup> Điều 27.11 Nghị Định 31/2021.

<sup>31</sup> Điều 25.1(b); 36.3 Nghị Định 118/2015.

kiểm soát tốt hơn hoạt động đầu tư, đồng thời ngăn chặn tình trạng trốn thuế của các nhà đầu tư trên thực tế.

## **11. Thủ tục lựa chọn nhà đầu tư**

11.1. Trước khi Nghị Định 31/2021 có hiệu lực, Nghị Định 118/2015 chỉ có những quy định chung về lựa chọn nhà đầu tư. Ví dụ, Điều 22.2 Nghị Định 118/2015 quy định nhà đầu tư trúng đấu giá QSDĐ hoặc đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất sẽ thực hiện dự án đầu tư theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá/kết quả đấu thầu và không phải thực hiện các thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

11.2. Luật Đầu Tư 2020 và Nghị Định 31/2021 đã quy định rõ thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp (i) đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu; và (iii) ban hành chấp thuận chủ trương đầu tư mà không phải tuân theo các trường hợp tại mục (i) và (ii).<sup>32</sup>

11.3. Có vẻ như thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị Định 31/2021 phức tạp hơn Nghị Định 118/2015 và điều này có thể gây khó khăn cho việc lựa chọn nhà đầu tư của dự án đầu tư.

## **12. Thủ tục trực tuyến để cấp và điều chỉnh GCNĐKĐT**

12.1. Đối với dự án không thuộc diện cần chấp thuận chủ trương đầu tư, Điều 39.1 Nghị Định 31/2021 quy định nhà đầu tư có thể lựa chọn nộp hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh GCNĐKĐT (i) bằng văn bản giấy hoặc (ii) trực tuyến trên Hệ Thống Thông Tin Quốc Gia Về Đầu Tư theo một trong hai hình thức: sử dụng chữ ký số hoặc không sử dụng chữ ký số.

12.2. Hồ sơ đề nghị cấp GCNĐKĐT trực tuyến phải bao gồm các tài liệu và nội dung theo yêu cầu đối với trường hợp hồ sơ đề nghị bằng văn bản giấy nhưng được trình bày dưới dạng văn bản điện tử, có giá trị pháp lý tương đương hồ sơ bằng bản giấy.<sup>33</sup>

12.3. Trước đây, Nghị Định 118/2015 không quy định thủ tục này. Theo Nghị Định 118/2015, trong mọi trường hợp điều chỉnh GCNĐKĐT, nhà đầu tư phải nộp hồ sơ trực tiếp bằng bản giấy đến cơ quan đăng ký đầu tư mà không có bất kỳ trường hợp ngoại lệ nào. Nhờ quy định mới này tại Nghị Định 31/2021, việc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư sẽ tiết kiệm chi phí và thời gian hơn. Điều này cũng có thể cải thiện môi trường đầu tư ở Việt Nam nói chung.

---

<sup>32</sup> Điều 29 Luật Đầu Tư 2020; Điều 29 Nghị Định 31/2021.

<sup>33</sup> Điều 39.2 Nghị Định 31/2021.

### **13. Thủ tục mới về nhận dự án đầu tư làm tài sản bảo đảm**

13.1. Nghị Định 31/2021 cho phép tổ chức tín dụng hoặc tổ chức, cá nhân nhận tài sản bảo đảm là dự án đầu tư được quyền chuyển nhượng dự án đầu tư đó<sup>34</sup> hoặc trực tiếp thực hiện dự án đầu tư.<sup>35</sup> Trong từng trường hợp, nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định tại Điều 49 Nghị Định 31/2021.

13.2. Đây là thủ tục mới của Nghị Định 31/2021 so với Nghị Định 118/2015, tạo cơ sở pháp lý cho nhà đầu tư thế chấp, cầm cố dự án đầu tư và chuyển nhượng dự án đã thế chấp, cầm cố trên thực tế.

### **14. Thủ tục mới về chia, tách, sáp nhập dự án đầu tư**

14.1. Lần đầu tiên, Nghị Định 31/2021 đưa ra các khái niệm về chia, tách, sáp nhập dự án đầu tư tương tự như chia, tách, sáp nhập doanh nghiệp.<sup>36</sup> Theo Nghị Định 31/2021, việc chia, tách, sáp nhập dự án đầu tư (**Sáp Nhập Dự Án**) phải đáp ứng các điều kiện sau:<sup>37</sup>

14.1.1. Các điều kiện sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, điều kiện đầu tư kinh doanh (nếu có) và điều kiện khác theo quy định của pháp luật;

14.1.2. Nhà đầu tư không được thay đổi điều kiện của nhà đầu tư (nếu có) tại Chấp Thuận CTĐT hoặc GCNĐKĐT trước khi thực hiện Sáp Nhập Dự Án;

14.2. Trước khi Nghị Định 31/2021 có hiệu lực, nhà đầu tư không có cơ sở pháp lý rõ ràng để thực hiện Sáp Nhập Dự Án. Thủ tục mới được kỳ vọng sẽ đóng góp đáng kể vào thị trường mua bán sáp nhập đối với các dự án đầu tư tại Việt Nam.

### **15. Thủ tục mới về điều chỉnh dự án đầu tư đối với trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để góp vốn, hợp tác kinh doanh**

15.1. Nghị Định 31/2021 quy định rõ thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư đối với trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của dự án đầu tư để góp vốn thành lập doanh nghiệp<sup>38</sup> hoặc hợp tác kinh doanh.<sup>39</sup> Đối với từng trường hợp, Nghị Định 31/2021 quy định điều kiện góp vốn, hợp tác kinh doanh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các tài liệu cụ thể cần thiết trong hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư.

15.2. Trước đây, Nghị Định 118/2015 và Luật Đầu Tư 2014 không có quy định

---

<sup>34</sup> Điều 49.1 Nghị Định 31/2021.

<sup>35</sup> Điều 49.6 Nghị Định 31/2021.

<sup>36</sup> Điều 50.1 Nghị Định 31/2021.

<sup>37</sup> Điều 50.2 Nghị Định 31/2021.

<sup>38</sup> Điều 52 Nghị Định 31/2021.

<sup>39</sup> Điều 53 Nghị Định 31/2021.

cụ thể về điều chỉnh dự án đầu tư về các trường hợp này. Điều này gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để góp vốn, hợp tác kinh doanh. Nghị Định 31/2021 đã tính đến vấn đề này và bổ sung các điều khoản liên quan đến các trường hợp đó. Nhờ những quy định mới theo Nghị Định 31/2021, các nhà đầu tư sẽ có cơ sở pháp lý rõ ràng để đầu tư vào các dự án sử dụng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất tại Việt Nam.

## **16. Thủ tục mới về việc tạm ngừng hoạt động của dự án đầu tư**

16.1. Trước đây, Điều 47 Luật Đầu Tư 2014 đã quy định các trường hợp tạm ngừng hoạt động của dự án đầu tư. Tuy nhiên, Nghị Định 118/2015 không quy định điều kiện và thủ tục tạm ngừng hoạt động của dự án đầu tư trong từng trường hợp cụ thể.

16.2. Nghị Định 31/2021 đã quy định rõ điều kiện và thủ tục tạm ngừng dự án đầu tư trong trường hợp (i) nhà đầu tư tự nguyện tạm ngừng hoạt động của dự án đầu tư; (ii) cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư quyết định đình chỉ hoạt động của dự án đầu tư; và (iii) dự án đầu tư gây nguy hại hoặc có khả năng gây nguy hại đến quốc phòng, an ninh.<sup>40</sup>

## **17. Quy định mới về góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài**

*Thay đổi cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm cấp Chấp Thuận Góp Vốn*

17.1. Nghị Định 31/2021 yêu cầu tổ chức kinh tế mà nhà đầu tư nước ngoài nắm quyền kiểm soát (**Công Ty Mục Tiêu**) nộp hồ sơ đăng ký chấp thuận góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (**Chấp Thuận Góp Vốn**) cho Ban Quản Lý các khu công nghiệp hoặc Sở Kế Hoạch và Đầu Tư (**SKHĐT**) (tùy từng trường hợp).<sup>41</sup>

17.2. Trước đây, theo Nghị Định 118/2015, cơ quan có trách nhiệm xem xét hồ sơ để cấp Chấp Thuận Góp Vốn chỉ là SKHĐT, kể cả khi Công Ty Mục Tiêu nằm trong khu công nghiệp.<sup>42</sup>

17.3. Sự thay đổi này theo Nghị Định 31/2021 có thể có một số vấn đề như sau:

17.3.1. Do đây là lần đầu tiên Ban Quản Lý các khu công nghiệp được cấp quyền xét duyệt hồ sơ và ban hành Chấp Thuận Góp Vốn nên có thể còn thiếu kinh nghiệm thực hiện công việc này. Điều này có thể kéo dài thủ tục cấp Chấp Thuận Góp Vốn, có thể làm chậm tiến độ đầu tư của các nhà đầu tư;

---

<sup>40</sup> Điều 56 Nghị Định 31/2021.

<sup>41</sup> Điều 3.2 Luật Đầu Tư 2020; Điều 66.2 và 34 Nghị Định 31/2021.

<sup>42</sup> Điều 26.3(a) Luật Đầu Tư 2014; Điều 46.3(a) Nghị Định 118/2015.

17.3.2. Do Chấp Thuận Góp Vốn có thể được cấp bởi hai cơ quan khác nhau, điều này có thể dẫn đến sự không thống nhất giữa các cơ quan đó khi thực hiện thủ tục cấp Chấp Thuận Góp Vốn trên thực tế.

*Bổ sung thành phần hồ sơ đề nghị Chấp Thuận Góp Vốn*

17.4. So với Luật Đầu Tư 2014,<sup>43</sup> Nghị Định 31/2021 bổ sung các thông tin/tài liệu bắt buộc sau trong hồ sơ đăng ký góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài:<sup>44</sup>

17.4.1. thông tin về giá trị dự kiến của hợp đồng mua cổ phần, hợp đồng góp vốn; dự án đầu tư của Công ty Mục tiêu (nếu có);

17.4.2. thỏa thuận nguyên tắc về việc góp vốn, mua cổ phần giữa nhà đầu tư nước ngoài và Công Ty Mục Tiêu;

17.4.3. bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của Công Ty Mục Tiêu (nếu có).

17.5. Có vẻ như Nghị Định 31/2021 yêu cầu nhà đầu tư cung cấp thêm các thông tin chi tiết về giao dịch dự kiến giữa nhà đầu tư nước ngoài và Công Ty Mục Tiêu cũng như các dự án đầu tư mà Công Ty Mục Tiêu đang thực hiện. Do đó, nhà đầu tư và Công Ty Mục Tiêu phải chuẩn bị kỹ lưỡng hơn trước khi nộp hồ sơ lên cơ quan có thẩm quyền khi mua lại để nắm quyền kiểm soát tại Công Ty Mục Tiêu.

*Nhận góp vốn/cổ phần thông qua hợp đồng trao đổi, tặng cho, thừa kế hoặc các loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu*

17.6. Nghị Định 31/2021 đưa ra quy định mới yêu cầu nhà đầu tư nước ngoài nhận góp vốn/cổ phần thông qua hợp đồng trao đổi, tặng cho, thừa kế hoặc các loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu khác phải đáp ứng điều kiện và thủ tục tương tự như nhà đầu tư thực hiện góp vốn/mua cổ phần.<sup>45</sup>

17.7. Quy định mới này có một số vấn đề như sau:

17.7.1. Điều này có thể tạo thêm gánh nặng cho nhà đầu tư nước ngoài trong trường hợp nhận góp vốn/cổ phần thông qua hợp đồng trao đổi, tặng cho, thừa kế;

17.7.2. Không rõ “các loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật” nghĩa là gì. Trong trường hợp không có giải thích rõ ràng, mọi loại hợp đồng mà theo đó quyền sở hữu cổ phần/phần vốn góp được chuyển nhượng đều sẽ phải tuân theo yêu cầu trên. Điều này có thể tạo ra những hạn chế bất hợp

---

<sup>43</sup> Điều 26.2 Luật Đầu Tư 2014.

<sup>44</sup> Điều 66.2 Nghị Định 31/2021.

<sup>45</sup> Điều 66.5 Nghị Định 31/2021.

lý cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

*Thủ tục mới về việc nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần của Công Ty Mục Tiêu đã có GCNQSDĐ đối với đất trên đảo, xã, phường, thị trấn ven biển, biên giới hoặc khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh (Khu Vực Đặc Biệt)*

17.8. Nghị Định 31/2021 quy định thủ tục riêng về việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của các nhà đầu tư nước ngoài đối với Công Ty Mục Tiêu có GCNQSDĐ cho các Khu Vực Đặc Biệt, trong đó cơ quan đăng ký đầu tư phải lấy ý kiến của Bộ Quốc Phòng (BQP) và Bộ Công An (BCA) về việc thực hiện đầy đủ các điều kiện về quốc phòng, an ninh và các điều kiện sử dụng đất có liên quan trước khi xem xét hồ sơ của Công Ty Mục Tiêu.<sup>46</sup>

17.9. Có vẻ như thủ tục góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của các nhà đầu tư nước ngoài đối với Công Ty Mục Tiêu có GCNQSDĐ cho các Khu Vực Đặc Biệt phức tạp và mất nhiều thời gian hơn các trường hợp khác. Trước đây, Nghị Định 118/2015 không quy định thủ tục riêng như vậy đối với các trường hợp này.

*Loại bỏ điều khoản miễn trừ việc cấp hoặc sửa đổi GCNĐKĐT hoặc Chấp Thuận CTĐT*

17.10. Theo Nghị Định 118/2015, Công Ty Mục Tiêu rõ ràng được miễn trừ việc cấp hoặc sửa đổi GCNĐKĐT hoặc Chấp Thuận CTĐT đối với các dự án hiện có khi nhà đầu tư nước ngoài nắm quyền kiểm soát tại Công Ty Mục Tiêu đó.<sup>47</sup>

17.11. Tuy nhiên, sự miễn trừ rõ ràng này không còn được quy định trong Nghị Định 31/2021. Do đó, điều này có thể làm phát sinh sự không rõ ràng liệu Công Ty Mục Tiêu có phải được cấp hoặc sửa đổi GCNĐKĐT hoặc Chấp Thuận CTĐT sau khi nhà đầu tư nước ngoài thực hiện việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp hay không (xem thảo luận thêm tại [đây](#)).

## **18. Chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư dựa trên giao dịch giả tạo**

18.1. Luật Đầu Tư 2020 bổ sung trường hợp cơ quan nhà nước Việt Nam có thể chấm dứt dự án đầu tư nếu nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư dựa trên giao dịch giả tạo theo Bộ Luật Dân Sự 2015.<sup>48</sup> Quy định này có thể được áp dụng trong trường hợp có thỏa thuận chỉ định (*nominee arrangement*), trong đó người được chỉ định tiến hành các hoạt động đầu tư vì lợi ích của người khác (ví dụ: nhà đầu tư nước ngoài) có thể được coi là một giao dịch giả tạo.

18.2. Nghị Định 31/2021 đã cụ thể hóa một số điểm về thủ tục chấm dứt dự án đầu tư dựa trên căn cứ sau:<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Điều 66.4 Nghị Định 31/2021.

<sup>47</sup> Điều 46.4 Nghị Định 118/2015.

<sup>48</sup> Điều 48.2(e) Luật Đầu Tư 2020.

<sup>49</sup> Điều 59 Nghị Định 31/2021.



18.2.1. một giao dịch dân sự giả tạo phải được xác định theo quy định của Bộ Luật Dân Sự 2015 trên cơ sở bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án hoặc phán quyết của trọng tài.

18.2.2. cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan có quyền đề nghị Tòa án cấp có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu giao dịch dân sự do giả tạo trong quá trình thực hiện dự án đầu tư của nhà đầu tư để làm cơ sở chấm dứt toàn bộ hoặc một phần hoạt động của dự án đầu tư.

18.3. Có thể hiểu rằng cơ quan đăng ký đầu tư chỉ được phép chấm dứt dự án đầu tư dựa trên giao dịch giả tạo sau khi bản án/quyết định của tòa án hoặc phán quyết của trọng tài có hiệu lực. Thủ tục này có thể mất nhiều thời gian và không rõ nhà đầu tư có thể tiếp tục thực hiện dự án đầu tư hay không trong khi chờ phán quyết của tòa án.

## **19. Hoạt động đầu tư ra nước ngoài**

*Điều kiện áp dụng đối với hoạt động đầu tư ra nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản*

19.1. So với Luật Đầu Tư 2014 và Nghị Định 83/2015, Luật Đầu Tư 2020 đã bổ sung một số ngành, nghề mà nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện cụ thể khi đầu tư ra nước ngoài bao gồm: (i) ngân hàng; (ii) bảo hiểm; (iii) chứng khoán; (iv) báo chí, đài phát thanh và truyền hình; và (v) kinh doanh bất động sản.

19.2. Nghị Định 31/2021 đã làm rõ điều kiện áp dụng đối với ngành, nghề kinh doanh nêu trên,<sup>50</sup> trong đó bao gồm điều kiện đầu tư ra nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. Đặc biệt, Điều 72.3 Nghị Định 31/2021 quy định đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, chỉ những doanh nghiệp được thành lập theo quy định của Luật Doanh Nghiệp mới được đầu tư ra nước ngoài.

19.3. Điều kiện này có thể hạn chế quyền của cá nhân đầu tư vào lĩnh vực bất động sản ở nước ngoài.

*Nguồn vốn mới khi đầu tư ra nước ngoài*

19.4. So với quy định về nguồn vốn khi đầu tư ra nước ngoài theo Nghị Định 83/2015,<sup>51</sup> Nghị Định 31/2021 đã bổ sung một nguồn vốn mới để đầu tư ra nước ngoài là “cổ phần, phần vốn góp và dự án đầu tư” của nhà đầu tư.<sup>52</sup>

19.5. Cụ thể, Điều 69.4 Nghị Định 31/2021 quy định nhà đầu tư được sử dụng cổ phần, phần vốn góp, dự án đầu tư của mình tại Việt Nam để thanh toán, hoán đổi để mua cổ phần, phần vốn góp, dự án đầu tư của tổ chức kinh tế ở nước ngoài.

---

<sup>50</sup> Điều 72 Nghị Định 31/2021.

<sup>51</sup> Điều 4 Nghị Định 83/2015.

<sup>52</sup> Điều 69.2(dd) Nghị Định 31/2021.

Trong trường hợp đó, nhà đầu tư Việt Nam phải thực hiện thủ tục cấp GCNĐKĐT ra nước ngoài trước khi thực hiện thủ tục đầu tư tại Việt Nam.

19.6. Quy định mới này có thể tạo cơ sở pháp lý vững chắc để nhà đầu tư sử dụng cổ phần, phần vốn góp và dự án đầu tư làm nguồn vốn khi đầu tư ra nước ngoài.

*Đầu tư ra nước ngoài của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*

19.7. So với Nghị Định 83/2015, Nghị Định 31/2021 đã bổ sung các điều kiện áp dụng đối với việc đầu tư ra nước ngoài của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Cụ thể, Điều 70 Nghị Định 31/2021 quy định rằng Đối với tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, nguồn vốn đầu tư ra nước ngoài phải là vốn chủ sở hữu, trong đó không bao gồm vốn góp để thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam.

19.8. Quy định này dường như được bổ sung để hạn chế việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng vốn vay để đầu tư ra nước ngoài và đảm bảo rằng hoạt động đầu tư ra nước ngoài của các tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài sẽ không ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư ở Việt Nam.

- Hết văn bản -