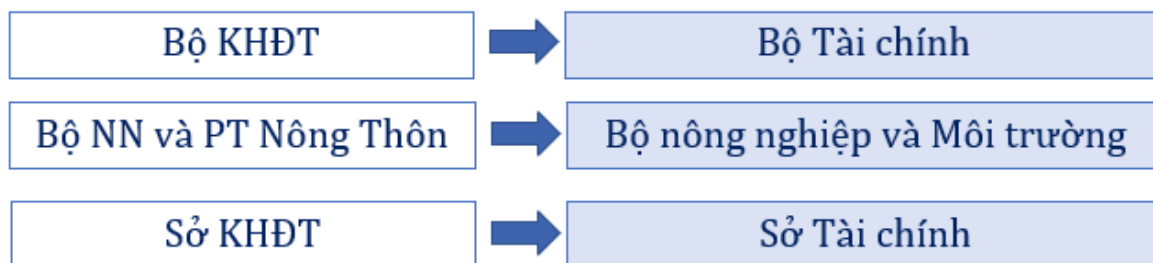


NGHỊ ĐỊNH 239/2025/NĐ-CP, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 31/2021/NĐ-CP QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẦU TƯ

Nghị Định 239/2025/NĐ-CP (“**Nghị Định 239**”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP (“**Nghị Định 31**”) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư 2020. Nghị Định 239 có hiệu lực từ ngày 03/09/2025, AN Legal tóm tắt một số nội dung chính của Nghị Định 239 như sau:

1. Các thông tin cập nhật chung

1.1. Thay thế toàn bộ các cụm từ:



1.2. Số lượng hồ sơ nộp cho CQNN để xin các loại giấy phép/chấp thuận: “01 bộ hồ sơ và kèm theo bản điện tử của hồ sơ” thay vì nộp nhiều bộ như quy định cũ tại Nghị Định 31, ví dụ:

- (a) 04 bộ hồ sơ - Thủ tục chấp thuận, điều chỉnh dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận CTĐT của UBND tỉnh (Điều 33, Điều 45);
- (b) 08 bộ hồ sơ - Thủ tục điều chỉnh dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận CTĐT của Thủ tướng Chính phủ (Điều 88).

1.3. Bổ sung khoản 1a và khoản 1b Điều 6. Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục liên quan đến hoạt động đầu tư

- (a) Điều 6.1a. Khi thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này, nhà đầu tư nộp bản điện tử của hồ sơ theo quy định như sau:

- (i) Bản điện tử của hồ sơ phải có chữ ký số theo quy định pháp luật về giao dịch điện tử và có giá trị pháp lý như hồ sơ bản giấy đã nộp cho Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư;
- (ii) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, thống nhất và đầy đủ của nội dung hồ sơ bản giấy và bản điện tử đã nộp cho Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư. Trường hợp có sự khác nhau giữa hồ sơ bản giấy và bản điện tử, nội dung hồ sơ bản giấy có giá trị pháp lý cuối cùng;
- (iii) Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư có trách nhiệm công khai địa chỉ, hình thức tiếp nhận bản điện tử của nhà đầu tư trên Cổng thông tin quốc gia về đầu tư, Cổng thông tin điện tử của Bộ Tài chính và Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư tại địa phương.

(b) Điều 6.1b. Nhà đầu tư được lựa chọn một trong các hình thức nộp hồ sơ bao gồm trực tiếp, trực tuyến hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích để giải quyết thủ tục hành chính phù hợp với hình thức tiếp nhận của thủ tục hành chính đó.

1.4. Cập nhật thẩm quyền xử lý, bỏ thông tin xử lý tại UBND huyện, chuyển thẩm quyền cho xã hoặc tỉnh, ví dụ: Điều 27.6; Điều 33.4(b),...

1.5. Bổ sung quy định về dự án đầu tư trong “Khu công nghệ số tập trung” (*vui lòng xem chi tiết tại các điều luật*):

- (a) Điều 61. Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, **khu công nghệ số tập trung** và khu kinh tế;
- (b) Điều 62. Thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, **khu công nghệ số tập trung** và khu kinh tế.

2. Sửa, bổ sung Điều 21. Xác định địa bàn ưu đãi đầu tư

TT	Trước khi tổ chức chính quyền địa phương hai cấp	Sau khi tổ chức chính quyền địa phương hai cấp
1	Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội (“ ĐK KTXH ”) đặc biệt khó khăn	địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn
2	Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có ĐK KTXH khó khăn	địa bàn có ĐK KTXH khó khăn
3	Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập từ nhiều đơn vị hành chính cấp xã thuộc các địa bàn có ĐK KTXH khác nhau:	
a		Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn ưu đãi đầu tư tính theo đa số của số lượng đơn vị hành chính cấp xã đang hưởng
b	Số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn và địa bàn có ĐK KTXH khó khăn bằng nhau	địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn
c	Số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có ĐK KTXH khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau	địa bàn có ĐK KTXH khó khăn
d	Số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau	ĐK KTXH đặc biệt khó khăn

3. Bổ sung khoản 1a và khoản 1b Điều 27. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư

- (a) Khoản 1a: Trường hợp chậm được bàn giao đất, nhà đầu tư **không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh** QĐ CNCTĐT, QĐ CTCTĐT đồng thời với chấp thuận NĐT hoặc GCNĐKĐT tư đã cấp. **Thời gian ghi tại quyết định** giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc văn bản bàn giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho nhà đầu tư **là căn cứ xác định thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.**
- (b) Khoản 1b. Trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh thuộc diện quy định tại khoản 1a Điều này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án như sau:

- (i) Đối với dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện tương ứng theo Điều 45.3 và Điều 46.5 của Nghị định này;
- (ii) Đối với dự án đầu tư đã được cấp GCNĐKĐT và không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo Điều 47.1 của Nghị định này.

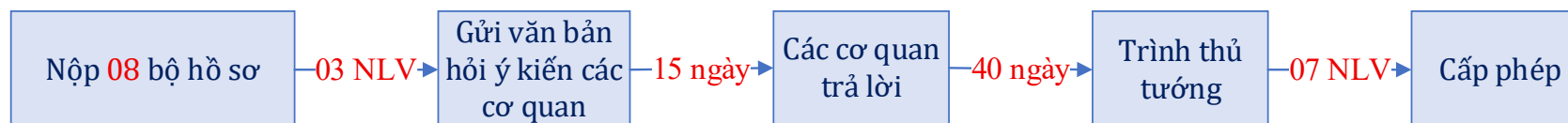
4. Thời gian giải quyết hồ sơ tại các cơ quan được rút ngắn, ví dụ:

4.1. Điều 32.2 Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ

Nghị Định 239

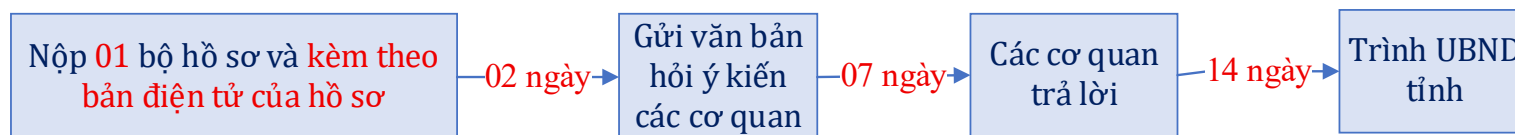


Nghị Định 31

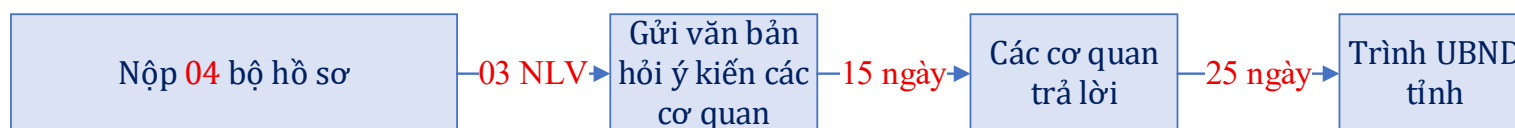


4.2. Điều 33.4. Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Nghị Định 239

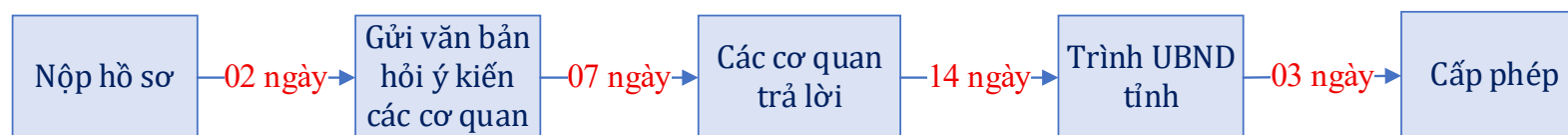


Nghị Định 31

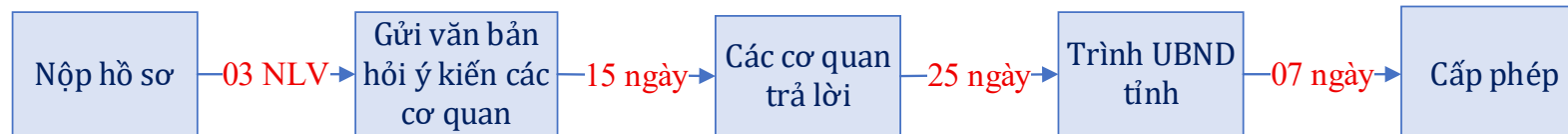


4.3. Điều 30.1 Thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo Điều 29.3(a) và Điều 29.3(b) Luật đầu tư 2020

Nghị Định 239



Nghị Định 31



4.4. Điều 36.3 Thủ tục cấp, điều chỉnh GCNĐKĐT đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

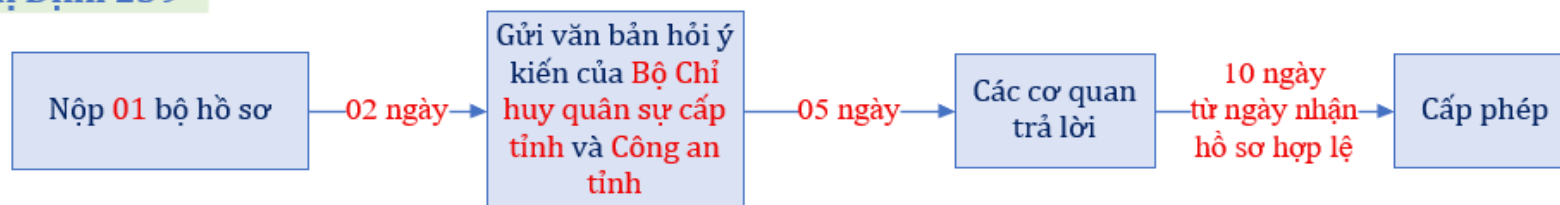
15 ngày từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ



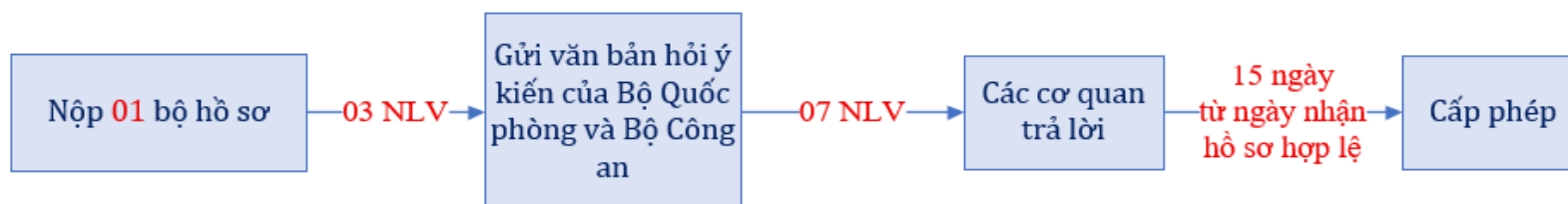
10 ngày từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ

- 4.5. Điều 31. Thủ tục thực hiện hoạt động đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp đối với nhà đầu tư nước ngoài (áp dụng khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đảo, xã, phường, thị trấn biên giới và xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh)

Nghị Định 239



Nghị Định 31



5. Điều chỉnh thành phần hồ sơ của một số thủ tục

5.1. Thành lập tổ chức kinh tế của nhà đầu tư nước ngoài (Điều 63 NĐ 31)

Bổ sung thêm khoản 1a vào Điều 63. Thành lập tổ chức kinh tế của nhà đầu tư nước ngoài

Tổ chức kinh tế do nhà đầu tư nước ngoài thành lập để thực hiện dự án sau phải phải đăng ký ngành, nghề đầu tư kinh doanh phù hợp với các lĩnh vực hoạt động 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:

- (a) Dự án đầu tư thành lập mới trung tâm đổi mới sáng tạo, trung tâm nghiên cứu và phát triển,
- (b) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng trung tâm dữ liệu lớn, hạ tầng điện toán đám mây, hạ tầng di động từ 5G trở lên và hạ tầng số khác trong lĩnh vực công nghệ chiến lược theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ,
- (c) Dự án đầu tư trong lĩnh vực công nghệ chiến lược, sản xuất sản phẩm công nghệ chiến lược theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

5.2. Hồ sơ, thủ tục lập, thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư (Điều 31 NĐ 31)

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất	a) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận; b) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư; c) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư; d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về	a) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận; b) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư; c) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư; d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư; đ) Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư; e) Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; g) Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC; h) Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).	lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư; đ) Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư; e) Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; g) Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC; h) Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).
Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập	a) Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư; b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, xác định các trường hợp thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất (nếu có), dự	a) Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư; b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.	đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có). Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.
Tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư	a) Giấy tờ chứng minh đất đã được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; c) Bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc Quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp	a) Bản sao Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có); giấy tờ chứng minh đất đã được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai b) Bản sao Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có); giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành, tài

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư; d) Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với 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 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.	liệu giải trình căn cứ pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu theo quy định của pháp luật về xã hội hóa, pháp luật chuyên ngành; c) Tài liệu chứng minh dự án không thuộc Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư; d) Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với 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 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
Đối với dự án đầu tư xây dựng, đề xuất dự án đầu tư gồm:	a) Nội dung quy định tại điểm d khoản 1 hoặc điểm b khoản 2 Điều này; thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Đối với dự án khu đô thị, trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nộp hoặc sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương; b) Nội dung quy định tại điểm d khoản 1 hoặc điểm b khoản 2 Điều này, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có) đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.	a) Nội dung quy định tại điểm d khoản 1 hoặc điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư; thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. Đối với dự án khu đô thị, trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nộp hoặc sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương; b) Nội dung quy định tại điểm d khoản 1 hoặc điểm b khoản 2 Điều 33 Luật Đầu tư, dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có) đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.
Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị chấp	a) Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư	a) Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

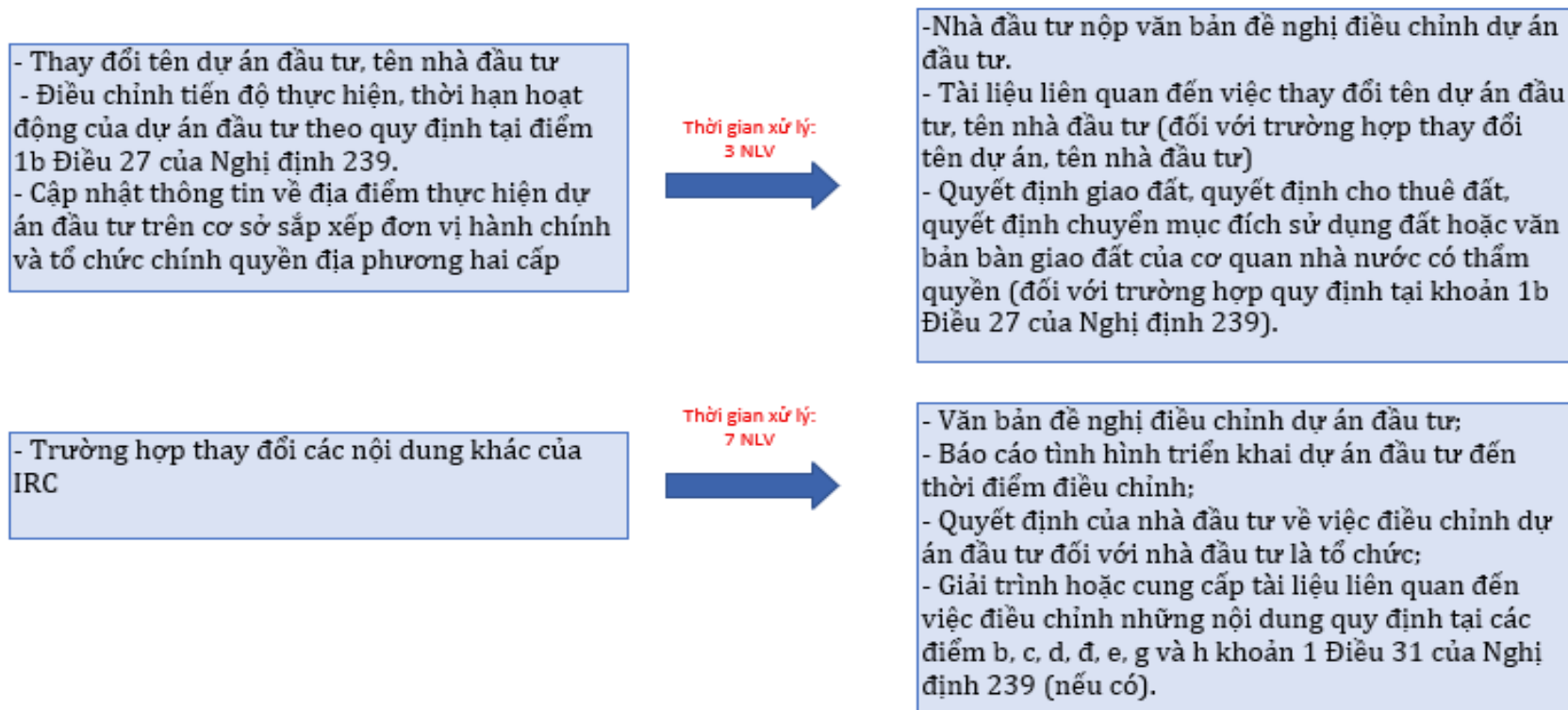
Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư	đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; b) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp xã; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.	đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; b) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
Cơ quan tiếp nhận Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:	a) Bộ Tài chính tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; b) Sở Tài chính tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế; dự án đầu tư được thực hiện đồng thời ở cả trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao và khu kinh tế; dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế và dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất tại nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;	a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; b) Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; dự án đầu tư được thực hiện đồng thời ở cả trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế; dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nơi chưa thành lập Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc không thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; c) Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	c) Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất và dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ số tập trung, khu công nghệ cao, khu kinh tế.	quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.
Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư	a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư 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) có liên quan đến mục tiêu hoạt động và nội dung đề xuất dự án đầu tư. Khi đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị thì thực hiện 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 các quy hoạch này. Đối với quy hoạch đô thị, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị 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;	a) Nội dung quy định tại khoản 3 Điều 33 của Luật Đầu tư; bao gồm: i) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư 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);

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	b) Đánh giá nhu cầu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu, quy mô, địa điểm, yêu cầu hoạt động của dự án; c) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư; đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; d) Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có); đ) Đánh giá về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định hoặc lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; e) Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; g) Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; h) Căn cứ pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 29 của Nghị định này	ii) Đánh giá nhu cầu sử dụng đất; iii) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư; đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; iv) Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có); đ) Đánh giá về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định hoặc lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ; e) Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. b) Căn cứ pháp lý và điều kiện áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 29 của Nghị định này.
Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư	a) Các nội dung thẩm định quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 7 Điều này; b) Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua	a) Nội dung quy định tại khoản 4 Điều 33 của Luật Đầu tư; bao gồm: i) Các nội dung thẩm định quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư; b) Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua

Nội dung	Nghị định 239	Nghị định 31
	đầu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; c) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có); d) Các điều kiện khác đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan; đ) Căn cứ pháp lý, điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 29 của Nghị định này; e) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản).	đầu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất; c) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có); d) Các điều kiện khác đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan. b) Căn cứ pháp lý, điều kiện chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư và Điều 29 của Nghị định này; c) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản (đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, kinh doanh bất động sản).

5.3. Thủ tục điều chỉnh dự án đã được cấp GCNĐKĐT và không thuộc diện chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (Điều 47 ND 31)



6. Bổ sung điều khoản thi hành và điều khoản chuyển tiếp

6.1. Bổ sung “Điều 114a. Xử lý hồ sơ hợp lệ đã được tiếp nhận”

”Đối với hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư đã được tiếp nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư được tiếp tục sử dụng hồ sơ mà nhà đầu tư đã nộp và ý kiến thẩm định của cơ quan có thẩm quyền trước đó để lập báo cáo thẩm định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định này.

Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư quyết định việc yêu cầu nhà đầu tư điều chỉnh, bổ sung hồ sơ, lấy ý kiến thẩm định của cơ quan có thẩm quyền về các nội dung điều chỉnh, bổ sung của dự án đầu tư trong trường hợp cần thiết”.

6.2. Bổ sung “Điều 117a. Chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng thứ cấp trong khu đô thị theo Điều 77.3a¹ Luật Đầu tư”

Nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất sẽ được xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. *Vui lòng xem chi tiết tại Điều 1.29 Nghị Định 239.*

7. Các thay đổi và cập nhật về ngành nghề

7.1. Thay đổi về Danh mục ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài (Phụ lục I ND 31)

Chuyển 2 ngành nghề sau từ danh mục Chưa được tiếp cận đối với NĐT nước ngoài sang Tiếp cận có điều kiện đối với NĐT nước ngoài:

- (a) Sản xuất, kinh doanh vũ khí, vật liệu nổ và công cụ hỗ trợ;
- (b) Sản xuất vật liệu hoặc thiết bị quân sự; kinh doanh quân trang, quân dụng cho lực lượng vũ trang, vũ khí quân dụng, trang thiết bị, kỹ thuật, khí tài, phương tiện chuyên dụng quân sự và công an, linh kiện, bộ phận, phụ tùng, vật tư và trang thiết bị đặc chủng, công nghệ chuyên dùng chế tạo chúng.

7.2. Thay đổi về Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư (Phụ lục II ND 31)

- (a) Bổ sung thêm 07 ngành, nghề trong Lĩnh vực Công nghệ cao, công nghệ thông tin, công nghiệp hỗ trợ (Mục A.I của Phụ lục II):

¹ Điều 77.3a Luật đầu tư 2020: 3a. Đối với dự án thứ cấp trong KĐT đã triển khai trước ngày 01/01/2021, đã được cấp GCNQSDĐ 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 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 GCNĐKĐT đối với phần dự án nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu theo quy định của Chính phủ”

TT	Ngành nghề
1	9. Sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ công nghệ số trọng điểm.
2	10. Xây dựng trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo; phát triển hệ thống trí tuệ nhân tạo; nghiên cứu và phát triển, thiết kế, sản xuất, đóng gói, kiểm thử sản phẩm chip bán dẫn.
3	11. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghệ số tập trung.
4	12. Dự án đầu tư về lĩnh vực công nghệ số trong khu công nghệ số tập trung.
5	13. Dự án khởi nghiệp sáng tạo trong công nghiệp công nghệ số.
6	14. Hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng công nghiệp công nghệ số.
7	15. Hoạt động sản xuất nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, máy móc, công cụ cho công nghiệp bán dẫn thuộc Danh mục nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, máy móc, công cụ cho công nghiệp bán dẫn được khuyến khích đầu tư nghiên cứu, sản xuất.

(b) Sửa đổi, bổ sung trong Lĩnh vực Bảo vệ môi trường, xây dựng kết cấu hạ tầng như sau (Mục A.III của Phụ lục II):

Nghị định 239	Nghị định 31
3. Đầu tư phát triển nhà máy nước, nhà máy điện, hệ thống cấp thoát nước; cầu, đường bộ; đầu tư phát triển và vận hành, quản lý công trình kết cấu hạ tầng đường sắt, kinh doanh vận tải đường sắt, công nghiệp đường sắt và đào tạo nguồn nhân lực đường sắt; cảng hàng không, cảng biển, cảng thủy nội địa; sân bay, nhà ga và công trình cơ sở hạ tầng đặc biệt quan trọng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.	3. Đầu tư phát triển nhà máy nước, nhà máy điện, hệ thống cấp thoát nước; cầu, đường bộ, kết cấu hạ tầng, vận tải và công nghiệp đường sắt; cảng hàng không, cảng biển, cảng thủy nội địa; sân bay, nhà ga và công trình cơ sở hạ tầng đặc biệt quan trọng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

(c) Sửa đổi, bổ sung trong Lĩnh vực Văn hóa, xã hội, thể thao, y tế (Mục A.IV của Phụ lục II):

Nghị định 239	Nghị định 31
8. Đầu tư kinh doanh trung tâm chữa bệnh - giáo dục - lao động xã hội; cơ sở cai nghiện thuốc lá; cơ sở điều trị HIV/AIDS; cơ sở cai nghiện ma túy công lập; cơ sở cai nghiện ma túy dân lập; điểm tư vấn, hỗ trợ điều trị nghiện ma túy cộng đồng tại cấp xã .	8. Đầu tư kinh doanh trung tâm chữa bệnh - giáo dục - lao động xã hội; cơ sở cai nghiện thuốc lá; cơ sở điều trị HIV/AIDS; cơ sở cai nghiện ma túy công lập; cơ sở cai nghiện ma túy dân lập; điểm tư vấn, hỗ trợ điều trị nghiện ma túy cộng đồng tại cấp huyện .

- (d) Bổ sung 2 ngành nghề mới trong Lĩnh vực Khoa học công nghệ, điện tử, cơ khí, sản xuất vật liệu, công nghệ thông tin Mục (B.I của Phụ lục II):

TT	Ngành nghề
1	21. Sản xuất sản phẩm công nghệ số.
2	22. Cung cấp dịch vụ công nghệ số.

- (e) Sửa đổi, bổ sung trong Lĩnh vực Giáo dục, văn hóa, thể thao, y tế (Mục B.IV của Phụ lục II):

TT	Nghị định 239	Nghị định 31
1	1. Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng của các cơ sở giáo dục đào tạo, cơ sở giáo dục nghề nghiệp; đầu tư phát triển các cơ sở giáo dục đào tạo, cơ sở giáo dục nghề nghiệp ngoài công lập ở các bậc học: giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông, giáo dục nghề nghiệp, giáo dục đại học .	1. Đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng của các cơ sở giáo dục đào tạo, cơ sở giáo dục nghề nghiệp; đầu tư phát triển các cơ sở giáo dục đào tạo, cơ sở giáo dục nghề nghiệp ngoài công lập ở các bậc học: giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông, giáo dục nghề nghiệp.
2	8. Đầu tư kinh doanh thư viện công cộng cấp xã , thư viện chuyên ngành, thư viện đại học, thư viện thuộc các cơ sở giáo dục, thư viện cộng đồng, thư viện tư nhân có phục vụ cộng đồng và phát triển văn hóa đọc phục vụ học tập suốt đời.	8. Đầu tư kinh doanh thư viện công cộng cấp huyện , thư viện chuyên ngành, thư viện đại học, thư viện thuộc các cơ sở giáo dục, thư viện cộng đồng, thư viện tư nhân có phục vụ cộng đồng và phát triển văn hóa đọc phục vụ học tập suốt đời.

TT	Nghị định 239	Nghị định 31
3	10. Đào tạo nguồn nhân lực trong lĩnh vực khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia.	

7.3. Thay đổi về Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư (Phụ lục III NĐ 31)

Các "Khu công nghệ số tập trung" được phân vào nhóm địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn và sẽ được hưởng các ưu đãi đầu tư tương tự đối với các dự án trên địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn.

STT	Nghị định 239	
	Địa bàn có ĐK KTXH đặc biệt khó khăn	Địa bàn có ĐK KTXH khó khăn
55	Khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung	Khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp được thành lập theo quy định của Chính phủ
