



QUY TRÌNH XIN ERC & IRC VÀ QUY ĐỊNH VỀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN DỰ ÁN



LƯU Ý VỀ QUY TRÌNH ĐĂNG KÝ CẤP ERC/IRC



Quy định chung về thứ tự thực hiện ERC & IRC

Nhà đầu tư nước ngoài được thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư (ERC) **trước khi** thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh IRC và phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 8 của Luật này khi thực hiện thủ tục thành lập tổ chức kinh tế (*Điều 19.2 Luật Đầu tư 2025*)



Quy định chung về thủ tục thực hiện ERC & IRC

(Điều 72 Nghị Định 96/2026)

Trường hợp *xin ERC trước IRC*, phải lưu ý các nội dung sau :

- ✓ Giấy đề nghị đăng ký DN phải có cam kết đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường.
- ✓ Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày thành lập, tổ chức kinh tế phải hoàn tất thủ tục cấp IRC.
- ✓ Chỉ được bổ sung ngành, nghề đầu tư kinh doanh sau khi đã được cấp IRC.
- ✓ Tổ chức kinh tế chỉ được thực hiện “dự án đầu tư” sau khi hoàn thành thủ tục cấp, điều chỉnh IRC

(Tuy nhiên, thực tế có trường hợp NĐTNN đăng ký cấp phép IRC để thành lập tổ chức kinh tế thì được ghi nhận “Dự án đầu tư Công ty...” Dù vậy, Nghị định 96/2026 chưa làm rõ liệu việc “thực hiện dự án đầu tư” này có phải là hoạt động của chính tổ chức kinh tế được NĐTNN thành lập hay không)

- ✓ Vốn điều lệ của tổ chức kinh tế do NĐT NN thành lập không nhất thiết phải bằng vốn đầu tư của dự án đầu tư, có thể góp vốn và huy động nguồn vốn khác theo tiến độ tại IRC.



Thành phần hồ sơ

(CV 5427/BTC - DNTN)

Trường hợp xin IRC trước ERC: Hồ sơ thành lập ERC thực hiện theo quy định tại Đ20, 21, 22 LDN 2020 và Điều 24.2, 24.3, 24.4 NĐ 168/2025/NĐ-CP, trong đó bao gồm bản sao IRC

Trường hợp xin ERC trước IRC:

- (i) Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp không bao gồm bản sao IRC; và
- (ii) Giấy đề nghị đăng ký thành lập doanh nghiệp bao gồm nội dung cam kết của NĐT NN về việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với NĐTNN

BẢO ĐẢM THỰC HIỆN DỰ ÁN





Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Đối tượng thực hiện (Điều 30 LĐT 2025)

Tất cả NĐT có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển MĐSDĐ, trừ

- ✓ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- ✓ Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;
- ✓ NĐT được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã ký quỹ hoặc đã hoàn thành góp vốn, huy động vốn theo tiến độ ;
- ✓ Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác;
- ✓ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền khai thác khoáng sản.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Cơ sở thực hiện (Điều 27.1 NĐ96/2026)

- ✓ Trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư, phù hợp với quy định của luật đầu tư và quy định pháp luật liên quan.
- ✓ Văn bản thỏa thuận đảm bảo các nội dung chính: (a) thông tin dự án, (b) hình thức bảo đảm, (c) số tiền bảo đảm, (d) thời điểm, thời hạn bảo đảm, (đ) Điều kiện hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt bảo đảm, (e) Biện pháp xử lý khi số tiền bảo đảm phải nộp vào ngân sách NN, (g) các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm khác, (h) nội dung khác theo thỏa thuận.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Biện pháp bảo đảm, mức bảo đảm (Điều 26 + 27.2 NĐ96/2026)

- ✓ **Biện pháp bảo đảm (Đ26.1 NĐ):** ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ
- ✓ **Mức bảo đảm (Đ27.2 NĐ):** tính bằng tỷ lệ % 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%**.

Ví dụ: dự án có vốn đầu tư 16.000 tỷ đồng, mức bảo đảm là $300 \cdot 3\% + 700 \cdot 2\% + 15.000 \cdot 1\% = 173$ (tỷ đồng)



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Cơ sở xác định vốn đầu tư của dự án đầu tư (Điều 27.3 NĐ96/2026)

- ✓ 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 chưa xác định được chính xác chi phí công trình bàn giao tại thời điểm ký Thỏa thuận, cơ quan đăng ký đầu tư sẽ căn cứ vào dự toán trong Đề xuất dự án của nhà đầu tư để xác định mức bảo đảm.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Giảm mức bảo đảm (Điều 27.4 NĐ 96/2026)

- ✓ Tiền bảo đảm được giảm 25% hoặc 50%, tùy theo mức độ ưu đãi đầu tư.
 - Mức **25%** áp dụng cho dự án có ngành nghề ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn có điều kiện KT-XH khó khăn.
 - Mức **50%** áp dụng cho dự án có ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn có điều kiện KT-XH đặc biệt khó khăn.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Thời điểm thực hiện (Điều 27.5 NĐ 96/2026)

TH giải phóng mặt bằng	Thời điểm phải thực hiện
Dự án theo thủ tục đặc biệt (sau khi cấp IRC)	
Chưa tạm ứng tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Trước khi tổ chức thực hiện phương án BT-HT-TĐC được phê duyệt.
Đã tạm ứng tiền BT-HT-TĐC	Trước khi ban hành QĐ cho thuê đất hoặc chuyển MĐSDĐ
Đất đã được bồi thường, thu hồi	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày được cấp IRC
Dự án thông thường (sau khi có QĐ chấp thuận nhà đầu tư)	
Chưa tạm ứng tiền BT-HT-TĐC	Trước khi tổ chức thực hiện phương án BT-HT-TĐC được phê duyệt (theo thỏa thuận cụ thể)
Đã tạm ứng tiền BT-HT-TĐC	Trước khi ban hành QĐ giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển MĐSDĐ (theo thỏa thuận cụ thể).



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Thời hạn và cơ quan tiếp nhận (Điều 27.5, 27.8, 27.14 NĐ 96/2026)

- ✓ **Thời hạn thực hiện:** Tính từ lúc thực hiện đến khi tiền ký quỹ hoàn trả/nộp ngân sách nhà nước/ chấm dứt hiệu lực bảo lãnh
- ✓ **Cơ quan đăng ký:** Sở Tài chính hoặc Ban quản lý KCN/KCX/KCNC/KKT. Trường hợp dự án đồng thời thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của chủ tịch UBND từ 02 tỉnh trở lên thì thực hiện theo thỏa thuận giữa cơ quan đăng ký đầu tư nơi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và nhà đầu tư.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Áp dụng khi phân kỳ đầu tư (Điều 27.6 NĐ 96/2026)

- ✓ Được nộp và hoàn trả tiền ký quỹ hoặc nộp, điều chỉnh, chấm dứt bảo lãnh theo từng giai đoạn thực hiện dự án
- ✓ Được chuyển số tiền ký quỹ còn lại của giai đoạn trước và nộp bổ sung phần chênh lệch (nếu có) cho giai đoạn sau, hoặc gia hạn thời hạn bảo lãnh và điều chỉnh số tiền được bảo lãnh giai đoạn sau (nếu có).



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Tạm ứng tiền BTHTTĐC để nhà nước thực hiện PAB THTTĐC (Điều 27.7 NĐ 96/2026)

- ✓ Tiền đã ứng \geq mức bảo đảm, NĐT không nộp ngay tiền ký quỹ hoặc cam kết bảo lãnh
- ✓ Tiền đã ứng $<$ mức bảo đảm, NĐT nộp tiền ký quỹ hoặc nộp cam kết bảo lãnh tương ứng phần chênh lệch
- ✓ Dự án chậm tiến độ, NĐT phải nộp tiền ký quỹ mà không được nộp bảo lãnh, trừ trường hợp nguyên nhân chậm là do (1) bất khả kháng hoặc (2) nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc (3) dự án phải điều chỉnh theo yêu cầu của nhà nước trong trường hợp thay đổi quy hoạch
- ✓ Đã có quyết định giao, thuê, chuyển mục đích và đã được cấp phép xây dựng (nếu có) thì NĐT chỉ phải nộp 50% tiền ký quỹ.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Tài khoản nộp tiền (Điều 27.8 NĐ 96/2026)

- ✓ Tài khoản của cơ quan đăng ký đầu tư mở tại NHTM do nhà đầu tư lựa chọn.
- ✓ Một tài khoản có thể sử dụng cho nhiều dự án trên cùng địa bàn do cơ quan đăng ký đầu tư quản lý.
- ✓ NĐT 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.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Hoàn trả tiền ký quỹ, chấm dứt hiệu lực bảo lãnh (Điều 27.9 NĐ 96/2026)

- ✓ Xử lý hoàn trả theo tiến độ dự án:
 - a) Nhận lại 50% tiền ký quỹ hoặc giảm 50% mức bảo lãnh: Ngay khi được Nhà nước cấp quyết định giao, thuê, chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp giấy phép xây dựng hoặc tương đương (nếu có).
 - b) Nhận lại phần còn lại (và tiền lãi nếu có) hoặc chấm dứt hiệu lực bảo lãnh: hoàn thành nghiệm thu toàn bộ công trình xây dựng hoặc hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được phê duyệt.
- ✓ Hoàn trả tiền ký quỹ hoặc giảm mức bảo lãnh do giảm vốn đầu tư theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, GCNĐKĐT.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Hoàn trả tiền ký quỹ, chấm dứt hiệu lực bảo lãnh (Điều 27.9 NĐ 96/2026)

- ✓ Hoàn trả tiền ký quỹ hoặc chấm dứt bảo lãnh do dự án đầu tư không thể tiếp tục do (1) bất khả kháng hoặc (2) nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc (3) dự án phải điều chỉnh theo yêu cầu của nhà nước trong trường hợp thay đổi quy hoạch.
- ✓ Nhà đầu tư trong nước điều chỉnh dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư phải gửi văn bản thông báo cho cơ quan đăng ký đầu tư trước khi điều chỉnh dự án để thực hiện điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án phù hợp với nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Hoàn trả đối với dự án đăng ký theo thủ tục đặc biệt (Điều 27.10 NĐ 96/2026)

- ✓ Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ hoặc giảm 50% số tiền bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư gửi Ban quản lý văn bản thông báo khởi công kèm theo các tài liệu quy định tại điểm b khoản 4 Điều 49 NĐ 96.
- ✓ 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 gửi Ban quản lý biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác sử dụng.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Điều chỉnh nghĩa vụ bảo đảm (Điều 27.11 NĐ 96/2026)

- ✓ Tăng vốn đầu tư -> nộp bổ sung tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh tương ứng mức tăng, trừ trường hợp dự án đã có quyết định giao, thuê, chuyển mục đích sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án đầu tư.
- ✓ Dự án không thuộc diện bảo đảm thực hiện nghĩa vụ điều chỉnh tang vốn đầu tư dẫn đến thuộc diện ký quỹ, NĐT nộp bổ sung tiền ký quỹ hoặc bổ sung bảo lãnh tương ứng với số vốn đầu tư tăng để thực hiện phần dự án điều chỉnh.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Trường hợp nộp ngân sách nhà nước (Điều 27.12 NĐ 96/2026)

- ✓ Số tiền bảo đảm chưa được hoàn trả phải nộp NSNN (không bao gồm tiền lãi phát sinh, nếu có) trong trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động theo Điều 36.2 Luật đầu tư – chấm dứt dự án theo quyết định của cơ quan đăng ký đầu tư, trừ trường hợp quy định tại Điều 35.2(a) Luật đầu tư – chấm dứt dự án để bảo vệ di tích, di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia theo quy định của Luật Di sản văn hóa.



Quy định chung về bảo đảm thực hiện dự án

Trường hợp bảo lãnh hết hạn (Điều 27.13 NĐ 96/2026)

- ✓ Trường hợp được tổ chức tín dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ, vào ngày cuối cùng trong thời hạn hiệu lực của 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.



Thank you