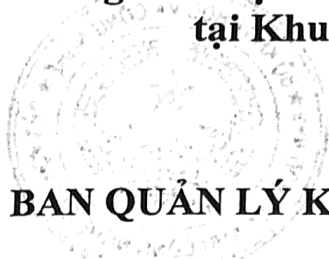


QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Hướng dẫn việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất
tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc**



**TRƯỞNG BAN
BAN QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC**

Căn cứ Quyết định số 10/2000/QĐ-TTg ngày 18/01/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc trực thuộc Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường (nay là Bộ Khoa học và Công nghệ);

Căn cứ Quyết định số 09/2019/QĐ-TTg ngày 15/02/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, trực thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu Công nghệ cao Hòa Lạc;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Hợp tác và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Hướng dẫn việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 166/QĐ-CNCHL ngày 19/10/2017 của Trưởng ban Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc hướng dẫn về việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ban, Giám đốc Ban Hợp tác và Đầu tư, Giám đốc Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Giám đốc Ban Kế hoạch Tài chính, các Doanh nghiệp phát triển hạ tầng, Doanh nghiệp phát triển Khu Công nghệ cao, các Nhà đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ BKHCN (để b/c);
- Bộ KHĐT (để b/c);
- Trưởng ban (để b/c);
- VPB, Ban KHTC, KHCN, QHXDMT (để p/h);
- Lưu VT, HTĐT.

(06)

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Trần Đức Trung

HƯỚNG DẪN

Việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 209/QĐ-CNCHL ngày 21 tháng 12 năm 2021
của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thực hiện dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc bao gồm: dự án mới được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư từ ngày 01/01/2021, dự án được cấp Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương trước ngày 01/01/2021 và thực hiện điều chỉnh dự án sau ngày 01/01/2021 quy định tại Khoản 4 Điều 77 Luật Đầu tư 2020.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý).
- b) Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 1 Điều này (sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư).
- c) Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn có liên quan đến việc bảo đảm thực hiện dự án.
- d) Ngân hàng thương mại tiếp nhận tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án của Nhà đầu tư hoặc Ngân hàng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án cho Nhà đầu tư.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. *Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư* là việc Nhà đầu tư nộp một khoản tiền vào tài khoản của Ban Quản lý (tài khoản ký quỹ) mở tại Ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam hoặc lựa chọn một tổ chức tín dụng bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ cho Nhà đầu tư để bảo đảm thực hiện dự án đúng tiến độ.

2. *Tiến độ thực hiện dự án đầu tư* là thời gian nhà đầu tư cam kết thực hiện dự án được Ban Quản lý quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh.

3. *Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án* là văn bản thể hiện các quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện dự án đối với dự án đầu tư cụ thể, được ký kết giữa Ban Quản lý và Nhà đầu tư.

4. *Trường hợp bất khả kháng* là các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.

5. *Dự án mới* là dự án được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư sau ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực (sau đây gọi tắt là QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT).

6. *Dự án điều chỉnh* là dự án được cấp Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh theo quy định của Luật Đầu tư 2020 (sau đây gọi tắt là QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC).

Điều 3. Các nguyên tắc chung

1. Khi thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Nhà đầu tư phải giải trình chi tiết về mục tiêu, tiến độ, mục đích sử dụng đất và các biện pháp bảo đảm thực hiện dự án đầu tư tại Hồ sơ đề nghị cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư/Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

2. Việc ký quỹ hoặc bảo lãnh được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản giữa Ban Quản lý và Nhà đầu tư (sau đây gọi chung là Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án).

3. Trường hợp Nhà đầu tư không ký Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án trong thời gian quy định tại Khoản 2 Điều này mà không có lý do chính đáng, Ban Quản lý không giải quyết các thủ tục hành chính tiếp theo của dự án của Nhà đầu tư. Thời gian chậm triển khai dự án trong trường hợp này được xác định là do lỗi của Nhà đầu tư.

4. Trường hợp Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không nộp Chứng thư bảo lãnh về nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư trong thời gian quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 5 Hướng dẫn này, Ban Quản lý quyết định thu hồi QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC và không chịu trách nhiệm về bất cứ thiệt hại nào của Nhà đầu tư, trừ trường hợp việc chậm trễ vì lý do bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

5. Số 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. 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.

Chương II

CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN DỰ ÁN; HOÀN TRẢ, ĐIỀU CHỈNH VÀ CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN DỰ ÁN

Điều 4. Đối tượng thực hiện bảo đảm thực hiện dự án

Nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài thành lập tại Việt Nam về nghĩa vụ ký quỹ trong trường hợp được Ban Quản lý giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, trừ các trường hợp sau:

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Ban Quản lý cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
2. Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
3. Nhà đầu tư được Ban Quản lý cho thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng dự án đầu tư đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ ký quỹ hoặc đã hoàn thành việc góp vốn, huy động vốn theo tiến độ quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT;
4. Nhà đầu tư được Ban Quản lý cho thuê đất 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 khi người chuyển nhượng đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án có sử dụng đất;
5. Nhà đầu tư là đơn vị sự nghiệp tự chủ tài chính, công ty phát triển khu công nghệ cao được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được Ban Quản lý cho thuê đất để phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao.

Điều 5. Mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư và trình tự thực hiện

1. Mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

a) Mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên vốn đầu tư của dự án theo nguyên tắc lũy tiến từng phần, cụ thể như sau:

- Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1,5%;
- Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%;
- Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 0,5%.

b) Số tiền bảo đảm thực hiện dự án Nhà đầu tư phải nộp là tổng số tiền được tính tương ứng với mức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của từng phần vốn quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này.

c) Vốn đầu tư của dự án để xác định mức bảo đảm thực hiện dự án và số tiền bảo đảm thực hiện dự án Nhà đầu tư phải nộp không bao gồm tiền thuê đất nộp cho nhà nước, tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả 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 chưa xác định được chính xác các chi phí xây dựng các công trình bàn giao cho Nhà nước, Ban Quản lý 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.

d) Đối với dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn và được Ban Quản lý cho thuê đất trong từng giai đoạn, việc nộp và hoàn trả số tiền ký quỹ hoặc nộp, điều chỉnh, chấm dứt bảo lãnh được tính theo vốn đầu tư của từng giai đoạn thực hiện dự án theo quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT và 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 đó.

e) 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 phê duyệt:

- Trường hợp số tiền đã ứng bằng hoặc lớn hơn mức bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định 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 c và d Khoản 2 Điều 5 Hướng dẫn này.

- 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 Khoản 2 Điều 3 Hướng dẫn này.

- 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 điểm này phải nộp tiền ký quỹ cho Ban Quản lý khi dự án bị chậm tiến độ quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/GCNĐKĐT hoặc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư/GCNĐKĐTĐC.

g) Trường hợp điều chỉnh tăng vốn đầu tư của dự án

- Nhà đầu tư phải nộp bổ sung số tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định tại QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC. Trường hợp đã được hoàn trả 50% tiền ký quỹ đã nộp trước khi điều chỉnh, Nhà đầu tư chỉ phải nộp số tiền bằng 50% số tiền ký quỹ phải nộp bổ sung.

- Ngân hàng bảo lãnh điều chỉnh tăng mức bảo lãnh tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định tại QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC. Trường hợp đã được giảm 50% mức bảo lãnh trước khi điều chỉnh tăng vốn đầu tư của dự án, Ngân hàng bảo lãnh chỉ phải bảo lãnh 50% mức bảo lãnh bổ sung.

h) Tại thời điểm chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng mới thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo giai đoạn thì bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ cho các giai đoạn còn lại mà bên chuyển nhượng chưa thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ.

i) Tại thời điểm nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà bên chuyển nhượng mới thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo giai đoạn thì bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ cho các giai đoạn còn lại mà bên chuyển nhượng chưa thực hiện nghĩa vụ ký quỹ/bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ.

2. Trình tự thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

a) Sau khi được cấp QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC cho dự án, căn cứ hồ sơ quy định tại Khoản 4 Điều này, Ban Quản lý dự thảo Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án gửi kèm văn bản đề nghị Nhà đầu tư thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản và dự thảo Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án của Ban Quản lý, Nhà đầu tư cung cấp đầy đủ thông tin về việc lựa chọn hình thức bảo đảm thực hiện dự án (ký quỹ hoặc bảo lãnh) và ký “Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án” với Ban Quản lý theo quy định.

c) Trường hợp Nhà đầu tư lựa chọn hình thức ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày ký “Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án”, Nhà đầu tư lựa chọn một trong các Ngân hàng thương mại mà Ban Quản lý đã mở tài khoản ký quỹ để nộp tiền ký quỹ theo quy định tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án.

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày Nhà đầu tư hoàn tất việc nộp tiền ký quỹ, Ngân hàng thương mại nơi Ban Quản lý mở tài khoản ký quỹ gửi văn bản xác nhận cho Ban Quản lý. Văn bản xác nhận này là điều kiện để Ban Quản lý thực hiện thủ tục cho thuê đất đối với Nhà đầu tư.

d) Trường hợp Nhà đầu tư lựa chọn hình thức bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký “Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án” với Ban Quản lý, Nhà đầu tư và Ngân hàng thương mại ký kết Hợp đồng bảo lãnh theo quy định của pháp luật về dân sự, tín dụng, bảo lãnh ngân hàng và pháp luật có liên quan.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Nhà đầu tư và Ngân hàng thương mại ký kết Hợp đồng bảo lãnh, Ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Ngân hàng thương mại phát hành chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ, Nhà đầu tư nộp chứng thư bảo lãnh cho Ban Quản lý.

3. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi các điều kiện bảo đảm thực hiện dự án, Ban Quản lý và Nhà đầu tư điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Hồ sơ thủ tục bảo đảm thực hiện dự án/điều chỉnh Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án

- QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (bản sao hợp lệ).

- Chứng từ về việc ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của Nhà đầu tư (nếu có) (bản sao hợp lệ).

Điều 6. Hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án

1. Hoàn trả, điều chỉnh tiền ký quỹ

a) Hoàn trả 50% số tiền đã ký quỹ sau khi Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất và cấp Giấy phép xây dựng hoặc có thông báo khởi công công trình gửi Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương và Ban Quản lý (đối với trường hợp miễn cấp Giấy phép xây dựng) không chậm hơn tiến độ quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (nếu có).

50% số tiền đã ký quỹ quy định tại điểm này được hoàn trả giảm khi dự án được điều chỉnh tiến độ để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng; điều chỉnh do Nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan quản lý hoặc do cơ quan quản lý chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc điều chỉnh do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch. Trường hợp dự án được điều chỉnh tiến độ vì những lý do khác không quy định tại điểm này, 50% số tiền đã ký quỹ được nộp vào ngân sách nhà nước.

b) Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ số tiền ký quỹ (nếu có) tại thời điểm Nhà đầu tư hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng không chậm hơn tiến độ quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (nếu có).

Số tiền đã ký quỹ còn lại quy định tại điểm này được hoàn trả khi dự án được điều chỉnh tiến độ để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng; điều chỉnh do Nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan quản lý hoặc do cơ quan quản lý chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc điều chỉnh do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch. Trường hợp dự án được điều chỉnh tiến độ vì những lý do khác không quy định tại điểm này, số tiền ký quỹ còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước.

c) Trường hợp điều chỉnh 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 QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC.

d) Trường hợp dự án 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, Nhà đầu tư được hoàn trả số tiền ký quỹ và tiền lãi tương ứng hoặc chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư.

2. Hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh

a) Giảm 50% mức bảo lãnh tại thời điểm Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp giấy phép xây dựng (hoặc có thông báo khởi công công trình gửi Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương và Ban Quản lý (đối với trường hợp miễn cấp Giấy phép xây dựng) không chậm hơn tiến độ quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (nếu có).

50% mức bảo lãnh quy định tại điểm này được giảm khi dự án được điều chỉnh tiến độ để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng; điều chỉnh do Nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước hoặc do cơ quan quản lý Nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc điều chỉnh do cơ quan quản lý nhà nước thay đổi quy hoạch. Trường hợp dự án được điều chỉnh tiến độ vì những lý do khác không quy định tại điểm này, Ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm nộp 50% mức bảo lãnh bảo đảm thực hiện dự án quy định tại khoản này vào ngân sách nhà nước khi Ban Quản lý yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án thay Nhà đầu tư.

b) Chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thời điểm Nhà đầu tư hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng không chậm hơn tiến độ quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (nếu có).

Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ chấm dứt hiệu lực khi dự án được điều chỉnh tiến độ để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng; điều chỉnh do Nhà đầu tư chậm được Ban Quản lý cho thuê đất; điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước hoặc do cơ quan quản lý Nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc điều chỉnh do cơ quan quản lý Nhà nước thay đổi quy hoạch. Trường hợp dự án được điều chỉnh tiến độ thực hiện vì những lý do khác không quy định tại điểm này, Ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm nộp 50% số tiền bảo đảm thực hiện dự án còn lại quy định tại khoản này và lãi phát sinh vào ngân sách nhà nước khi Ban Quản lý yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án thay Nhà đầu tư.

c) Trường hợp Nhà đầu tư điều chỉnh giảm vốn đầu tư của Dự án, Ngân hàng bảo lãnh điều chỉnh giảm mức bảo lãnh tương ứng với số vốn đầu tư giảm theo quy định tại QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC.

d) Trường hợp Dự án 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, Nhà đầu tư được chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án.

Điều 7. Hồ sơ, trình tự thực hiện thủ tục hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án

1. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

1.1. Trình tự thủ tục

a) Nhà đầu tư gửi Ban Quản lý hồ sơ đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ theo quy định tương ứng đối với từng trường hợp hoàn trả quy định tại mục 1.2 Khoản 1 Điều này.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ của Nhà đầu tư, Ban Quản lý gửi hồ sơ hoàn trả tiền ký quỹ và Văn bản đề nghị giải toả tiền ký quỹ tới Ngân hàng thương mại nơi Nhà đầu tư thực hiện việc ký quỹ.

c) Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban Quản lý, Ngân hàng thương mại có trách nhiệm hoàn trả tiền ký quỹ cho Nhà đầu tư và gửi Ban Quản lý văn bản xác nhận đã hoàn thành việc hoàn trả tiền ký quỹ cho Nhà đầu tư.

1.2. Hồ sơ

a) Hồ sơ thủ tục hoàn trả 50% số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

- Văn bản của Nhà đầu tư đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ
- Quyết định cho thuê đất (Bản sao hợp lệ)
- Giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có) (Bản sao hợp lệ).
- Báo cáo kết quả thực hiện dự án đầu tư đến thời điểm đề nghị hoàn trả 50% tiền ký quỹ.

b) Hồ sơ thủ tục hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh

- Văn bản của Nhà đầu tư đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh.
- Tài liệu chứng minh việc nghiệm thu công trình xây dựng (Bản sao hợp lệ).
- Báo cáo kết quả thực hiện dự án đầu tư đến thời điểm đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh.

c) Hồ sơ thủ tục hoàn trả số tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư giảm

- Văn bản của Nhà đầu tư đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư giảm
- QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (Bản sao hợp lệ)
- Báo cáo kết quả thực hiện dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh dự án
- Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án điều chỉnh (Bản sao hợp lệ)

d) Hồ sơ thủ tục hoàn trả tiền ký quỹ trong trường hợp dự án không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do việc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan có thẩm quyền hoặc do yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước trong trường hợp thay đổi quy hoạch.

- Văn bản của Nhà đầu tư đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ

- Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án giữa Ban Quản lý và Nhà đầu tư (Bản sao hợp lệ)

- Báo cáo kết quả thực hiện dự án đầu tư đến thời điểm không thể tiếp tục thực hiện dự án.

- Văn bản xác nhận của Ban Quản lý về việc dự án không thể tiếp tục thực hiện vì lý do bất khả kháng hoặc do việc thực hiện thủ tục hành chính của cơ quan có thẩm quyền hoặc do yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước trong trường hợp thay đổi quy hoạch.

2. Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

2.1. Trình tự thủ tục

a) Ban Quản lý gửi hồ sơ đề nghị điều chỉnh, chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh tới Ngân hàng thương mại bảo lãnh theo quy định đối với từng trường hợp điều chỉnh, chấm dứt hoạt động của bảo lãnh quy định tại mục 2.2 Khoản 2 Điều này.

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của Ban Quản lý, Nhà đầu tư và Ngân hàng thương mại ký Hợp đồng bảo lãnh điều chỉnh hoặc Thanh lý Hợp đồng bảo lãnh.

c) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng bảo lãnh điều chỉnh hoặc Thanh lý Hợp đồng bảo lãnh, Ngân hàng thương mại phát hành Chứng thư bảo lãnh điều chỉnh hoặc Văn bản thông báo về việc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh.

d) Trong thời hạn 02 ngày làm việc tiếp theo, Nhà đầu tư nộp Chứng thư bảo lãnh điều chỉnh hoặc Văn bản thông báo về việc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh cho Ban Quản lý.

2.2. Hồ sơ thủ tục hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh

a) Điều chỉnh tăng/giảm mức bảo lãnh

- Văn bản của Ban Quản lý yêu cầu điều chỉnh tăng/giảm mức bảo lãnh

- QĐCTĐCCTĐT/GCNDKĐTĐC (Bản sao hợp lệ)

b) Chấm dứt hiệu lực của hợp đồng bảo lãnh

- Văn bản của Ban Quản lý thông báo về việc chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh

- Tài liệu có liên quan tương ứng với từng trường hợp chấm dứt hiệu lực của bảo lãnh quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 6 Hướng dẫn này.

Điều 8. Số tiền bảo đảm thực hiện dự án nộp ngân sách Nhà nước

1. Số tiền bảo đảm thực hiện Dự án chưa hoàn trả được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Khoản 10 Điều 26 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư trong các trường hợp sau:

a) Dự án bị chậm tiến độ đưa vào khai thác, vận hành theo quy định tại QĐCTCTĐT/GCNĐKĐT hoặc QĐCTĐCCTĐT/GCNĐKĐTĐC (nếu có) mà không được Ban Quản lý cho phép điều chỉnh tiến độ theo quy định của Luật đầu tư 2020 và Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

b) Dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư 2020, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 47 Luật Đầu tư 2020.

c) Dự án được điều chỉnh tiến độ không vì lý do bất khả kháng; không do Nhà đầu tư chậm được Ban Quản lý cho thuê đất; không do cơ quan quản lý Nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc không do nhà đầu tư chậm thực hiện điều chỉnh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp thay đổi quy hoạch quy định tại Điểm a, b Khoản 1 Điều 6 Hướng dẫn này.

2. Trình tự, thủ tục nộp tiền bảo đảm thực hiện dự án vào ngân sách Nhà nước

- Ban Quản lý hoàn tất hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều này gửi Ngân hàng ký quỹ/bảo lãnh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án thay Nhà đầu tư.

- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của Ban Quản lý, Ngân hàng ký quỹ/bảo lãnh nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo quy định mà không cần có ý kiến của Nhà đầu tư.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ nhận nộp xong tiền vào ngân sách Nhà nước, Ngân hàng ký quỹ/bảo lãnh gửi chứng từ chứng minh việc đã nộp số tiền bảo đảm thực hiện dự án vào ngân sách Nhà nước cho Ban Quản lý.

3. Hồ sơ nộp tiền bảo đảm thực hiện dự án vào ngân sách Nhà nước

- Văn bản đề nghị nộp tiền vào Ngân sách nhà nước

- Tài liệu có liên quan đến hành vi vi phạm của Nhà đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

Việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đối với dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thực hiện trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành được thực hiện theo Điều 123, Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý

Các đơn vị chuyên môn trực thuộc Ban Quản lý có trách nhiệm phối hợp, giải quyết thủ tục bảo đảm thực hiện dự án cho Nhà đầu tư theo quy định.

1. Ban Hợp tác và Đầu tư

a) Là đơn vị đầu mối giải quyết thủ tục bảo đảm thực hiện dự án; hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

b) Giám đốc Ban được ký thừa lệnh Trưởng ban Ban Quản lý các văn bản xác nhận của Ban Quản lý về việc Nhà đầu tư đã đáp ứng đủ điều kiện được hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ quản lý của đơn vị.

c) Công bố công khai quy định về việc bảo đảm thực hiện dự án trên trang thông tin điện tử của Ban Quản lý để các đơn vị liên quan và các nhà đầu tư biết, thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định.

2. Văn phòng Ban

a) Công bố công khai quy định về việc bảo đảm thực hiện dự án tại trụ sở của Ban Quản lý để các đơn vị liên quan và các nhà đầu tư biết, thực hiện thủ tục bảo đảm dự án theo quy định.

b) Trực tiếp theo dõi, quản lý tài khoản ký quỹ do Ban Quản lý mở tại các tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam.

c) Chuyển phát bảo đảm hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc bảo đảm thực hiện dự án; hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án tới tổ chức tín dụng hoặc tới chi nhánh ngân hàng nước ngoài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

d) Trưởng ban Ban Quản lý ủy quyền cho Chánh Văn phòng Ban Quản lý là chủ tài khoản ký quỹ của Ban Quản lý tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

3. Ban Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường

a) Phối hợp với Ban Hợp tác và Đầu tư trong việc giải quyết đề nghị thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án và hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

b) Phối hợp với Ban Hợp tác và Đầu tư trong việc xác nhận Nhà đầu tư đã đáp ứng đủ điều kiện được hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ quản lý của đơn vị.

4. Ban Kế hoạch Tài chính

a) Mở tài khoản của Ban Quản lý tại Kho bạc nhà nước để thu tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án và tiền lãi tương ứng trong trường hợp Nhà đầu tư không được hoàn trả tiền ký quỹ quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hướng dẫn này.

b) Hằng năm, tổng hợp số thu quy định tại Điểm a Khoản này, báo cáo Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định phương án sử dụng để tiếp tục giải phóng mặt bằng và tái đầu tư phát triển Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và nộp ngân sách Nhà nước.

Điều 11. Trách nhiệm của Ngân hàng thương mại

1. Giải quyết thủ tục bảo đảm thực hiện dự án, hoàn trả, điều chỉnh, chấm dứt nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án, pháp luật về đầu tư, pháp luật có liên quan và quy định tại Hướng dẫn này.

2. Định kỳ hàng quý hoặc cả năm, phối hợp và cung cấp số liệu về tình hình bảo đảm thực hiện dự án của các Nhà đầu tư cho Ban Quản lý để phục vụ công tác quản lý.

Điều 12. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

1. Nộp tiền ký quỹ hoặc nộp Chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ cho Ban Quản lý theo đúng quy định tại Thỏa thuận bảo đảm thực hiện Dự án trong thời gian quy định tại điểm c, d Khoản 2 Điều 5 Hướng dẫn này.

2. Triển khai dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, đúng nội dung, tiến độ đã cam kết và thực hiện một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện dự án tại Quyết định này.

3. Chấp hành các quyết định xử lý vi phạm của Ban Quản lý trong trường hợp thực hiện không đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ đã cam kết theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Hướng dẫn này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

Trường hợp phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện, Ban Hợp tác và Đầu tư có trách nhiệm đề xuất, lấy ý kiến các đơn vị liên quan và trình Trưởng ban xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định của Trưởng ban Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc hướng dẫn việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.