UBND TỈNH PHÚ THỌ **SỞ TÀI CHÍNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9350 /STC- TĐDA&PTDN V/v hướng dẫn điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư kinh doanh ngoài khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Phú Thọ	*Phú Thọ, ngày 12 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi:
- Các sở, ngành trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh Phú Thọ;
- Các Nhà đầu tư có dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Để thuận lợi trong việc triển khai, thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và tiếp tục thực hiện theo Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 (*Luật Đầu tư năm 2025*). Tiếp theo Văn bản số 2808/STC-TĐDA&PTDN ngày 14/4/2026 về việc triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Sở Tài chính cung cấp một số quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư như sau:

1. ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP THUẬN THEO LUẬT ĐẦU TƯ NĂM 2025

1.1. Các trường hợp bắt buộc phải điều chỉnh chủ trương đầu tư

- Nhà đầu tư **phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư** khi thuộc **05 trường hợp** quy định tại khoản 3[1] Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025 (*được cụ thể hóa tại khoản 3[2] Điều 51 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*).

---

[1] 3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây: ***(a)*** *Thay đổi, bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;* ***(b)*** *Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng theo quy định của Chính phủ, thay đổi địa điểm đầu tư;* ***(c)*** *Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp điều chỉnh tiến độ quá 24 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều này;* ***(d)*** *Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;* ***(đ)*** *Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).*

[2] 3. Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 33 của Luật Đầu tư trong các trường hợp sau đây: ***(a)*** *Thay đổi nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;* ***(b)*** *Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha trong trường hợp dự án có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;* ***(c)*** *Thay đổi địa điểm đầu tư mới khác với địa điểm đầu tư đã được phê duyệt tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, trừ trường hợp thay đổi thông tin về địa điểm đầu tư do cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp hoặc trường hợp thay đổi diện tích sử dụng đất nhưng vẫn ở địa điểm đã được phê duyệt;* ***(d)*** *Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp điều chỉnh tiến độ quá 24 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều 33 của Luật Đầu tư;* ***(đ)*** *Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Nghị định này;* ***(e)*** *Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư đã được ghi tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có).*

- Đối với các trường hợp còn lại: Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư. Việc triển khai dự án được thực hiện tuân thủ theo quy định pháp luật chuyên ngành về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy và chữa cháy.

1.2. Quy định về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

- Nghĩa vụ điều chỉnh: Theo điểm c khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025, nhà đầu tư phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư khi **kéo dài tiến độ quá 24 tháng** đối với 07 trường hợp khách quan quy định tại khoản 4 Điều 33 *(các trường hợp khách quan bao gồm: Bất khả kháng; chậm giao/cho thuê/chuyển mục đích sử dụng đất; điều chỉnh theo yêu cầu cơ quan nhà nước hoặc do chậm thủ tục hành chính; thay đổi quy hoạch; điều chỉnh thời hạn hoạt động; thay đổi/bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận; tăng tổng vốn từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô; và các trường hợp khác theo quy định)*.

- Cơ chế trừ lùi thời gian bị ảnh hưởng: Thời gian dự án bị chậm do các nguyên nhân khách quan nêu trên hoặc do quá trình thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước không tính vào tiến độ thực hiện và thời hạn hoạt động của dự án (*khoản 2[3] Điều 28 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*).

- Trường hợp chậm giao đất/bàn giao đất: Không phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Thời gian ghi tại Quyết định giao/cho thuê/chuyển mục đích sử dụng đất hoặc Văn bản bàn giao đất thực tế là căn cứ xác định tiến độ và thời hạn hoạt động (*khoản 4 Điều 28 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*).

1.3. Hồ sơ và trình tự, thủ tục điều chỉnh

- Trình tự, thủ tục: Thực hiện theo quy định tại các Điều 52, 53 và 54 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP.

- Thành phần hồ sơ (khoản 1 Điều 52 Nghị định 96/2026/NĐ-CP), gồm:

+ Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư;

+ Báo cáo tình hình triển khai dự án đến thời điểm điều chỉnh;

+ Quyết định về việc điều chỉnh dự án của nhà đầu tư (*đối với nhà đầu tư là tổ chức*);

+ Giải trình hoặc tài liệu liên quan đến nội dung điều chỉnh theo quy định.

- Trường hợp chưa lựa chọn nhà đầu tư: Đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa tổ chức lựa chọn hoặc chưa lựa chọn được

[3] 2. Tiến độ thực hiện, thời hạn hoạt động của dự án bị ảnh hưởng trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 33 của Luật Đầu tư hoặc bị ảnh hưởng bởi quá trình thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thời gian bị chậm đó không tính vào tiến độ thực hiện, thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

nhà đầu tư, việc điều chỉnh thực hiện theo khoản 3[4] Điều 52 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP.

2. ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC CHẤP THUẬN TRƯỚC KHI LUẬT ĐẦU TƯ NĂM 2025 CÓ HIỆU LỰC (TRƯỚC NGÀY 01/03/2026)

2.1. Quy định về điều chỉnh chủ trương đầu tư (*khoản 1, 3 Điều 102 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*)

Theo khoản 3 Điều 52 Luật Đầu tư năm 2025, nếu nội dung điều chỉnh dự án thuộc diện phải chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận/điều chỉnh theo Luật mới. Cụ thể:

- Đối với dự án trước đây không thuộc diện quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư:

Phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thuộc **04 trường hợp**:

+ Thay đổi, bổ sung mục tiêu/ nội dung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025;

+ Mở rộng quy mô thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025;

+ Đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng (*trừ trường hợp cá nhân/hộ gia đình không thuộc thẩm quyền UBND cấp tỉnh*);

+ Đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất theo khoản 3[5] Điều 35 Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

- Đối với dự án trước đây đã được quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư: Phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thuộc **05 trường hợp** quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025. Cụ thể:

+ Thay đổi, bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

+ Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;

+ Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp điều chỉnh tiến độ quá 24 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025;

---

[4] 3. Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư quy định tại khoản 2 Điều này và nội dung điều chỉnh thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này thì phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này.

Đối với dự án thuộc diện quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, trừ trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh.

[5] 3. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 24 Luật Đầu tư được áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là người sử dụng đất có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và không áp dụng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

+ Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có).

- Về thẩm quyền và thủ tục:

+ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét các nội dung điều chỉnh để chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ *Trường hợp đặc biệt:* Dự án trước đây không thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ, nhưng nay thuộc thẩm quyền của Thủ tướng thì Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận điều chỉnh trong trường hợp mở rộng quy mô sử dụng đất hoặc bổ sung mục tiêu thuộc khoản 2 Điều 25 Luật Đầu tư năm 2025.

+ Trình tự thực hiện áp dụng theo Mục 5 Chương IV Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

2.2. Điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*khoản 6 Điều 102 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*)

Khi điều chỉnh dự án không thuộc diện phải điều chỉnh chủ trương đầu tư nhưng làm thay đổi nội dung Giấy phép đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp trước Luật Đầu tư năm 2025 có hiệu lực (ngày 01/03/2026): Nhà đầu tư nộp hồ sơ tại Cơ quan đăng ký đầu tư để điều chỉnh và đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo Điều 56 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP.

2.3. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án được chấp thuận/ quyết định <u>trước ngày Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành</u> (*khoản 4 Điều 102 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP*)

- Đối với các trường hợp khách quan quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025, nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư (điểm a khoản 4 Điều 102 Nghị định 96/2026/NĐ-CP).

- Đối với trường hợp dự án chậm tiến độ do ***(i)*** gặp trường hợp bất khả kháng, ***(ii)*** chậm được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ***(iii)*** chậm tiến độ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước, ***(iv)*** do điều chỉnh quy hoạch thì nhà đầu tư được điều chỉnh tiến độ nhưng **không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư** dù tiến độ kéo dài quá 12 tháng (điểm c khoản 4 Điều 102 Nghị định 96/2026/NĐ-CP).

- Trường hợp tại văn bản chấp thuận trước đây chưa ghi rõ tiến độ thực hiện/tiến độ từng giai đoạn, nhà đầu tư được thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư để bổ sung, xác định rõ tiến độ (điểm b khoản 4 Điều 102 Nghị định 96/2026/NĐ-CP).

2.4. Các quy định chuyển tiếp và lưu ý quan trọng

- Dự án không thuộc diện điều chỉnh: Nhà đầu tư tiếp tục triển khai theo Quyết định/Giấy phép đã cấp và tuân thủ các quy định pháp luật chuyên ngành hiện hành mà **không phải làm lại thủ tục** theo Luật Đầu tư năm 2025.

- Dự án thứ cấp (trong khu đô thị, du lịch, sinh thái triển khai trước 01/01/2021): Nếu đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng không còn nhu cầu/khả năng thực hiện và không bị chấm dứt theo Điều 36 Luật Đầu tư 2025, được phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án gắn với đất (khoản 5 Điều 52 Luật Đầu tư 2025).

- Dự án nhận chuyển nhượng trước ngày 01/03/2026: Nếu thời hạn hoạt động còn lại không bảo đảm phương án tài chính/kinh doanh, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét quyết định lại thời hạn hoạt động khi làm thủ tục điều chỉnh (khoản 6 Điều 52 Luật Đầu tư 2025).

- Quyền linh hoạt hoạt động: Dự án chuyển tiếp không thuộc diện điều chỉnh chủ trương đầu tư (*hoặc nhà đầu tư không có nhu cầu điều chỉnh*) được phép thực hiện hoạt động khác với nội dung đã chấp thuận, miễn là phù hợp với pháp luật liên quan (khoản 5 Điều 102 Nghị định 96/2026/NĐ-CP).

- Thủ tục cấp đổi văn bản: Hồ sơ chuyển đổi từ Giấy phép đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư cũ sang Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mới gồm: *(i) Văn bản đề nghị cấp đổi; (ii) Bản sao Giấy phép/ Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp* (khoản 1 Điều 109 Nghị định 96/2026/NĐ-CP).

Sở Tài chính đề nghị các sở, ngành, địa phương và nhà đầu tư quan tâm, nghiên cứu, phối hợp thực hiện./.

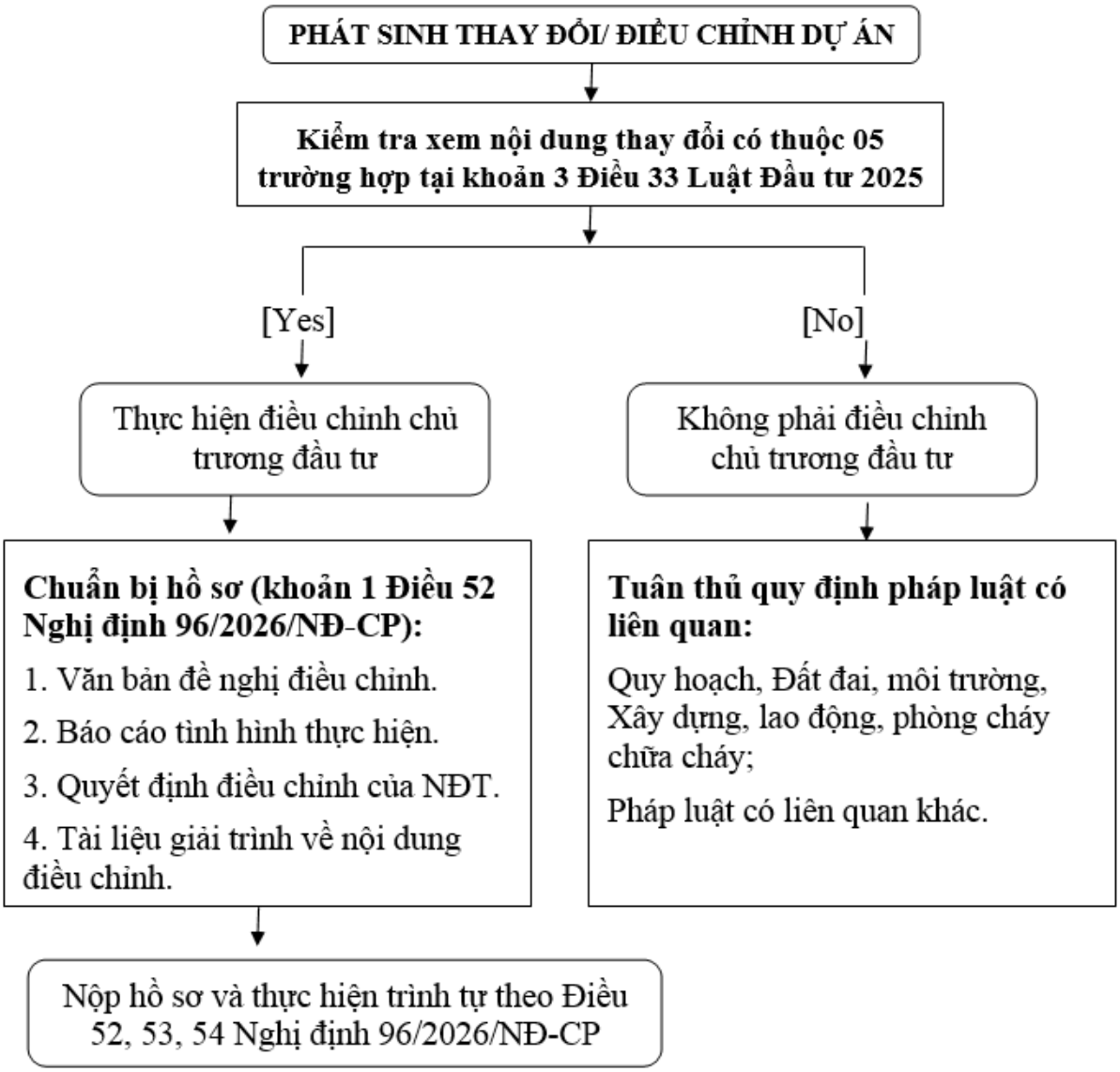
Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Các sở, ngành (p/h);
- GĐ, các PGĐ Sở: Thắng, Sâm, Dũng (B/c);
- UBND các xã, phường (p/h);
- Lưu: VT, TĐDA&PTDN, QLĐTNN. (BK)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

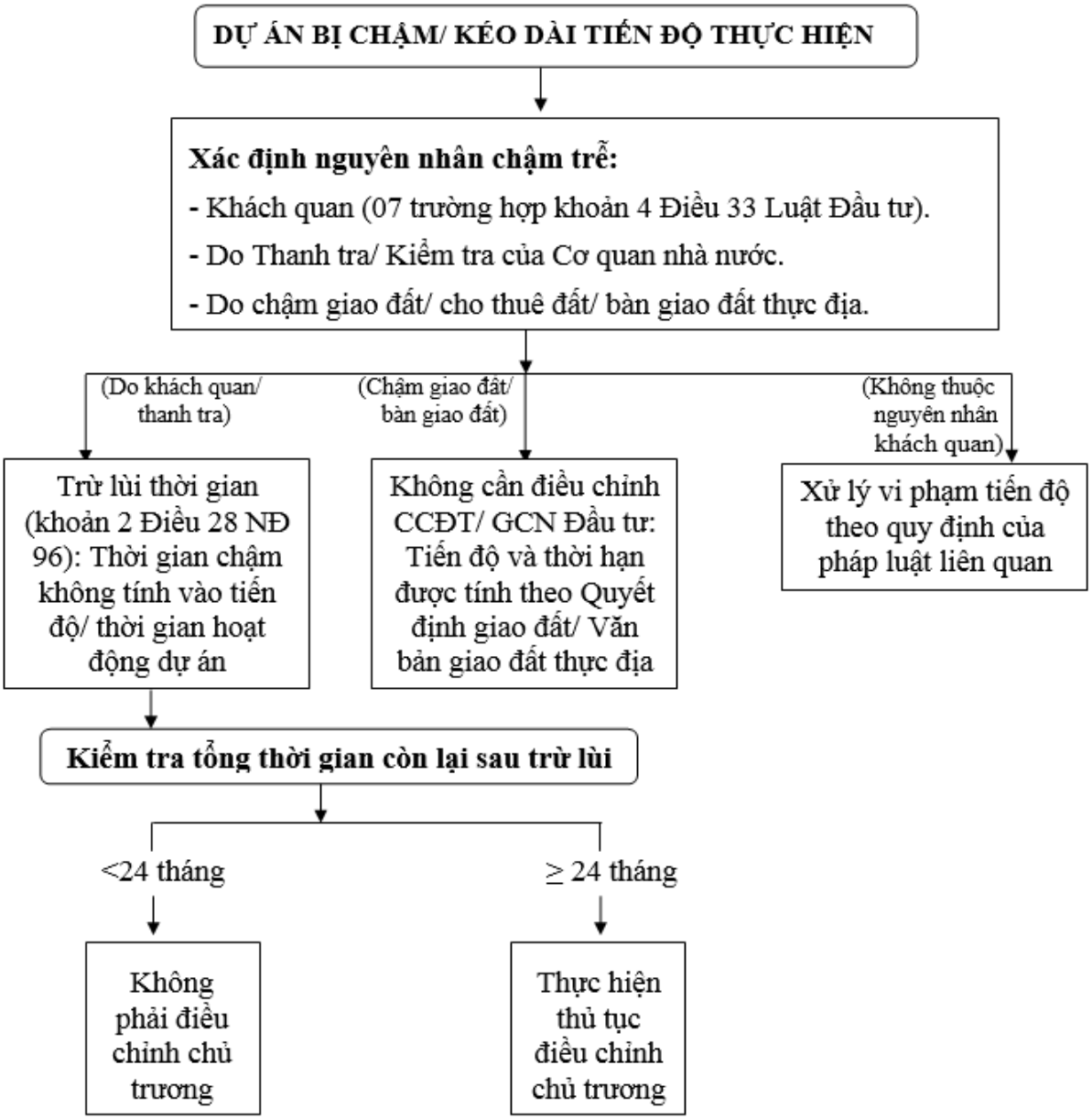
CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH PHÚ THỌ

Vũ Đức Dũng

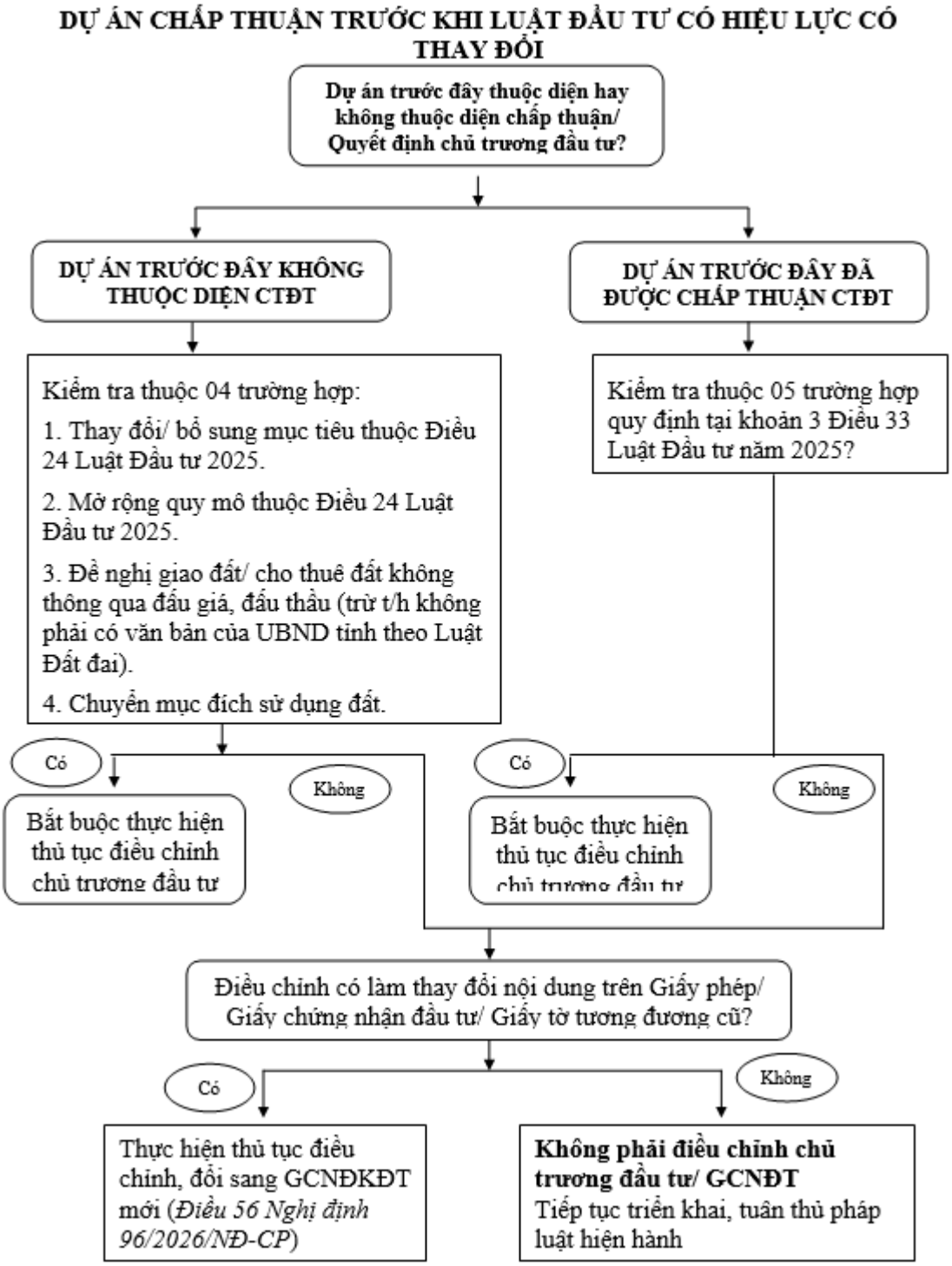
QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH VÀ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP THUẬN THEO LUẬT ĐẦU TƯ 2025



ĐIỀU CHỈNH TIẾN ĐỘ VÀ TRỪ LÙI THỜI GIAN DO NGUYÊN NHÂN KHÁCH QUAN



XỬ LÝ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN CHUYỂN TIẾP
(ĐƯỢC CHẤP THUẬN TRƯỚC 01/03/2026)



ĐỔI MỚI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ (CẤP ĐỔI TỪ GIẤY PHÉP CŨ)

