

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC MÔ - ĐỊA CHẤT**  
**KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**  
**BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH**

**TRẦN ĐÌNH THÀNH**

**BÁO CÁO HỌC THUẬT**

Tổng hợp quy trình lập dự án đầu tư có sử dụng đất

**Hà Nội, tháng 12, năm 2023**

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b>	<b>0</b>
<b>CHƯƠNG 1 TỔNG QUÁT VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>	<b>2</b>
<b>1.1. ĐẦU TƯ VÀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VỐN</b>	<b>2</b>
1.1.1. KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ	2
1.1.2. CÁC LOẠI ĐẦU TƯ	2
1.1.3. CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ	4
1.1.4. DỰ ÁN VÀ NHỮNG QUAN NIỆM VỀ DỰ ÁN	5
1.1.5. DỰ ÁN ĐẦU TƯ	9
1.1.6. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU PHÁT HIỆN CÁC CƠ HỘI ĐẦU TƯ.	11
1.1.7. CĂN CỨ PHÁT HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ CÁC CƠ HỘI ĐẦU TƯ	11
<b>CHƯƠNG 2 TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC CỦA MỘT DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>	<b>14</b>
<b>2.1. GIAI ĐOẠN I. CHUẨN BỊ DỰ ÁN</b>	<b>14</b>
<b>2.2. GIAI ĐOẠN II. THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>	<b>16</b>
<b>2.3. GIAI ĐOẠN III. KẾT THÚC XÂY DỰNG ĐƯA CÔNG TRÌNH CỦA DỰ ÁN VÀO KHAI THÁC SỬ DỤNG</b>	<b>18</b>
<b>CHƯƠNG 3 CÁC GHI CHÚ VÀ THỦ TỤC DỰA TRÊN CƠ SỞ PHÁP LÝ</b>	<b>19</b>
<b>3.1. GHI CHÚ 01: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.</b>	<b>19</b>
<b>3.2. GHI CHÚ 02: THỦ TỤC CẤP, ĐIỀU CHỈNH VÀ THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ:</b>	<b>21</b>
<b>3.3. THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ</b>	<b>23</b>
3.3.1. THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ	23
ĐIỀU 30. THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ THUỘC THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH	24
3.3.2. ĐIỀU 32. THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DỰ ÁN KHÔNG THUỘC DIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ	26
<b>3.4. GHI CHÚ 03: “ĐIỀU 68. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA, ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ, ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH KHÁC</b>	<b>27</b>

<b>3.5. GHI CHÚ 04: THỦ TỤC THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG NHÓM B, C SỬ DỤNG VỐN NGÂN SÁCH TỈNH ĐƯỢC THỰC HIỆN THEO TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC NHƯ SAU:</b>	<b>29</b>
3.5.1..TRÌNH TỰ THỰC HIỆN.	29
3.5.2. CÁCH THỨC THỰC HIỆN:	30
3.5.3. THÀNH PHẦN SỐ LƯỢNG HỒ SƠ	30
3.5.4. THỜI HẠN GIẢI QUYẾT:	31
3.5.5. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT:	31
3.5.6. CƠ SỞ PHÁP LÝ	31
3.5.7. THẨM TRA:	31
<b>3.6. GHI CHÚ 05: VỀ ĐẦU THẦU - THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ ĐẾN GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN, PHẢI TIẾN HÀNH CHUẨN BỊ CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ ĐỀ ĐẾN KHI DỰ ÁN XÂY DỰNG HOÀN THÀNH THÌ CÓ THỂ ĐƯA CÔNG TRÌNH VÀO HOẠT ĐỘNG.</b>	<b>31</b>
<b><u>KẾT LUẬN</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	<b>37</b>

# CHƯƠNG 1 TỔNG QUÁT VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

## 1.1. Đầu tư và hoạt động đầu tư vốn

### 1.1.1. Khái niệm đầu tư

Hoạt động đầu tư (gọi tắt là đầu tư) là quá trình sử dụng các nguồn lực về tài chính, lao động, tài nguyên thiên nhiên và các tài sản vật chất khác nhằm trực tiếp hoặc gián tiếp tái sản xuất giản đơn và tái sản xuất mở rộng các cơ sở vật chất kỹ thuật của nền kinh tế. Xuất phát từ phạm vi phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư, có thể có những cách hiểu khác nhau về đầu tư. Đầu tư theo nghĩa rộng là sự hy sinh các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nào đó nhằm thu về cho người đầu tư các kết quả nhất định trong tương lai lớn hơn các nguồn lực đã bỏ ra để đạt được các kết quả đó. Nguồn lực có thể là tiền, là tài nguyên thiên nhiên, là sức lao động và trí tuệ. Các kết quả đạt được có thể là sự tăng thêm các tài sản tài chính, tài sản vật chất, tài sản trí tuệ và nguồn lực. Đầu tư theo nghĩa hẹp chỉ bao gồm những hoạt động sử dụng các nguồn lực ở hiện tại nhằm đem lại cho nền kinh tế - xã hội những kết quả trong tương lai lớn hơn các nguồn lực đã sử dụng để đạt được các kết quả đó.

Từ đây có khái niệm về đầu tư như sau: Đầu tư là hoạt động sử dụng các nguồn lực tài chính, nguồn lực vật chất, nguồn lực lao động và trí tuệ để sản xuất kinh doanh trong một thời gian tương đối dài nhằm thu về lợi nhuận và lợi ích kinh tế xã hội.

#### **Hoạt động đầu tư có những đặc điểm chính sau đây:**

- Trước hết phải có vốn. Vốn có thể bằng tiền, bằng các loại tài sản khác như máy móc thiết bị, nhà xưởng, công trình xây dựng khác, giá trị quyền sở hữu công nghiệp, bí quyết kỹ thuật, quy trình công nghệ, dịch vụ kỹ thuật, giá trị quyền sử dụng đất, mặt nước, mặt biển, các nguồn tài nguyên khác. Vốn có thể là nguồn vốn Nhà nước, vốn tư nhân, vốn góp, vốn cổ phần, vốn vay dài hạn, trung hạn, ngắn hạn.

- Một đặc điểm khác của đầu tư là thời gian tương đối dài, thường từ 2 năm trở lên, có thể đến 50 năm, nhưng tối đa cũng không quá 70 năm. Những hoạt động ngắn hạn trong vòng một năm tài chính không được gọi là đầu tư. Thời hạn đầu tư được ghi rõ trong quyết định đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư và còn được coi là đời sống của dự án.

- Lợi ích do đầu tư mang lại được biểu hiện trên hai mặt: lợi ích tài chính (biểu hiện qua lợi nhuận) và lợi ích kinh tế xã hội (biểu hiện qua chỉ tiêu kinh tế xã hội). Lợi ích kinh tế xã hội thường được gọi tắt là lợi ích kinh tế. Lợi ích tài chính ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của chủ đầu tư, còn gọi lợi ích kinh tế ảnh hưởng đến quyền lợi của xã hội, của cộng đồng.

### 1.1.2. Các loại đầu tư

Có nhiều cách phân loại đầu tư. Để phục vụ cho việc lập và thẩm định dự án đầu tư có các loại đầu tư sau đây:

### 1. Theo chức năng quản lý vốn đầu tư

- Đầu tư trực tiếp: là phương thức đầu tư trong đó chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản lý vốn đã bỏ ra. Trong đầu tư trực tiếp người bỏ vốn và người quản lý sử dụng vốn là một chủ thể. Đầu tư trực tiếp có thể là đầu tư trong nước, đầu tư của nước ngoài tại Việt Nam. Đặc điểm của loại đầu tư này là chủ thể đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư. Chủ thể đầu tư có thể là Nhà nước thông qua các cơ quan doanh nghiệp nhà nước; Tư nhân thông qua công ty tư nhân, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn.

- Đầu tư gián tiếp: là phương thức đầu tư trong đó chủ đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý vốn đã bỏ ra. Trong đầu tư gián tiếp người bỏ vốn và người quản lý sử dụng vốn không phải là một chủ thể. Loại đầu tư này còn được gọi là đầu tư tài chính như cổ phiếu, chứng khoán, trái khoán... Đặc điểm của loại đầu tư này là người bỏ vốn luôn có lợi nhuận trong mọi tình huống về kết quả đầu tư, chỉ có nhà quản lý sử dụng vốn là pháp nhân chịu trách nhiệm về kết quả đầu tư

- Cho vay (tín dụng): đây là hình thức dưới dạng cho vay kiếm lời qua lãi suất tiền cho vay.

### 2. Theo nguồn vốn Đầu tư trong nước:

Đầu tư trong nước là việc bỏ vốn vào sản xuất kinh doanh tại Việt Nam của các tổ chức, công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài cư trú lâu dài ở Việt Nam. Đầu tư trong nước chịu sự điều chỉnh của Luật khuyến khích đầu tư trong nước.

Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam : Đầu tư trực tiếp của nước ngoài tại Việt Nam, dưới đây gọi tắt là đầu tư nước ngoài, là việc nhà đầu tư nước ngoài đưa vào Việt Nam vốn bằng tiền hoặc bất kỳ tài sản nào khác để tiến hành các hoạt động đầu tư theo quy định của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Đầu tư ra nước ngoài: Đây là loại đầu tư của các tổ chức hoặc cá nhân của nước này tại nước khác.

### 3. Theo tính chất đầu tư Đầu tư chiều rộng (đầu tư mới):

Đầu tư mới là đầu tư để xây dựng mới các công trình, nhà máy, thành lập mới các Công ty, mở các cửa hàng mới, dịch vụ mới. Đặc điểm của đầu tư mới là không phải trên cơ sở những cái hiện có phát triển lên. Loại đầu tư này đòi hỏi nhiều vốn đầu tư, trình độ công nghệ và quản lý mới. Thời gian thực hiện đầu tư và thời gian cần hoạt động để thu hồi đủ vốn lâu, độ mạo hiểm cao.

Đầu tư chiều sâu : Đây là loại đầu tư nhằm khôi phục, cải tạo, nâng cấp, trang bị lại, đồng bộ hoá, hiện đại hóa, mở rộng các đối tượng hiện có. Là phương thức đầu tư

trong đó 3 chủ đầu tư trực tiếp tham gia quản trị vốn đã bỏ ra, đòi hỏi ít vốn, thời gian thu hồi vốn nhanh.

4. Theo thời gian sử dụng: có đầu tư ngắn hạn, đầu tư trung hạn và đầu tư dài hạn

5. Theo lĩnh vực hoạt động: có đầu tư cho sản xuất kinh doanh, đầu tư cho nghiên cứu khoa học, đầu tư cho quản lý..

6. Theo tính chất sử dụng vốn đầu tư Đầu tư phát triển: là phương thức đầu tư trực tiếp, trong đó việc bỏ vốn nhằm gia tăng giá trị tài sản. Đây là phương thức căn bản để tái sản xuất mở rộng. Đầu tư chuyển dịch: là phương thức đầu tư trực tiếp, trong đó việc bỏ vốn nhằm chuyển dịch quyền sở hữu giá trị tài sản (mua cổ phiếu, trái phiếu ...)

7. Theo ngành đầu tư Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng: là hoạt động đầu tư phát triển nhằm xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông vận tải, BCVT, điện nước) và hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện, cơ sở thông tin văn hoá). Đầu tư phát triển công nghiệp: nhằm xây dựng các công trình công nghiệp. Đầu tư phát triển dịch vụ: nhằm xây dựng các công trình dịch vụ...

### **1.1.3. Các giai đoạn đầu tư**

Quá trình đầu tư được phân thành 3 giai đoạn lớn như sau:

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Giai đoạn này cần giải quyết các công việc:

- Nghiên cứu sự cần thiết phải đầu tư và quy mô đầu tư.
- Tiến hành tiếp xúc, thăm dò thị trường trong nước, ngoài nước để xác định nguồn tiêu thụ, khả năng cạnh tranh của sản phẩm, tìm nguồn cung ứng vật tư, thiết bị, vật tư cho sản xuất.

- Xem xét khả năng về nguồn vốn đầu tư và lựa chọn hình thức đầu tư.

- Tiến hành điều tra, khảo sát và lựa chọn địa điểm.

- Lập dự án đầu tư.

- Thẩm định dự án đầu tư. Giai đoạn này kết thúc khi nhận được văn bản Quyết định đầu tư nếu đây là đầu tư của Nhà nước hoặc văn bản Giấy phép đầu tư nếu đây là của các thành phần kinh tế khác.

2. Giai đoạn thực hiện đầu tư:

Giai đoạn này gồm các công việc:

- Xin giao đất hoặc thuê đất (đối với dự án có sử dụng đất); Xin giấy phép xây dựng nếu yêu cầu phải có giấy phép xây dựng và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có khai thác tài nguyên);

- Chuẩn bị mặt bằng xây dựng: Thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng, thực hiện kế hoạch tái định cư và phục hồi (đối với dự án có yêu cầu tái định cư và phục hồi), chuẩn bị mặt bằng xây dựng.

- Chọn thầu tư vấn khảo sát thiết kế.
- Thẩm định thiết kế.
- Đấu thầu mua sắm thiết bị, công nghệ;
- Thẩm định, phê duyệt thiết kế và tổng dự toán, dự toán công trình.
- Ký các loại hợp đồng thực hiện dự án.
- Tiến hành thi công công trình.
- Lắp đặt thiết bị.
- Tổng nghiệm thu công trình.

3. Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng: Giai đoạn này gồm các công việc:

- Nghiệm thu, bàn giao công trình;
  - Thực hiện việc kết thúc xây dựng công trình;
  - Vận hành công trình và hướng dẫn sử dụng công trình;
  - Bảo hành công trình;
  - Quyết toán vốn đầu tư; Phê duyệt quyết toán.
  - Đưa công trình vào sản xuất kinh doanh
- Khái niệm dự án và dự án đầu tư

#### **1.1.4. Dự án và những quan niệm về dự án**

##### 1. Khái niệm dự án:

Dự án là một tổng thể các hoạt động phụ thuộc lẫn nhau nhằm tạo ra sản phẩm hoặc dịch vụ duy nhất trong khoản thời gian xác định với sự ràng buộc về nguồn lực trong bối cảnh không chắc chắn.

- Tổng thể các hoạt động:

Dự án bao gồm nhiều công việc mà tất cả đều phải kết thúc bằng một sản phẩm giao nộp - sản phẩm, kế hoạch, báo cáo, hồ sơ tài liệu mà muốn có đòi hỏi những quyết định, điều hoà các mặt yêu cầu, các chi phí và sự chấp nhận rủi ro.

- Các công việc lệ thuộc vào nhau:

Vì tất cả đều đáp ứng một mối quan tâm sự thành công của dự án và do đó tất cả chỉ còn là những đóng góp cho một hệ thống rộng lớn, hướng đích hơn. Sự sắp xếp công việc trong dự án phải tôn trọng một lô gíc về thời gian

- Các công việc và tổng thể các công việc cần được thực hiện trong một thời hạn xác định. Dự án có điểm bắt đầu và điểm kết thúc.

- Các nguồn lực để thực hiện các công việc và tổng thể công việc là giới hạn. Mỗi dự án thường tiêu phí các nguồn lực. Các nguồn lực này càng bị ràng buộc chặt chẽ khi chi phí cho dự án là một số thành công then chốt.

- Các hoạt động của dự án diễn ra trong môi trường không chắc chắn. Môi trường của dự án không phải là môi trường hiện tại mà là môi trường tương lai. Như vậy, dự án và các hoạt động đang tiến hành có những điểm chung. Cả hai đều do con người thực hiện và bị giới hạn về nguồn lực, cả hai đều được lên kế hoạch, thực hiện và kiểm tra. Sự khác biệt ở chỗ các hoạt động đang được tiến hành có tính chất lặp lại, còn dự án thì có thời hạn và là duy nhất.

Dự án phải trả lời được các câu hỏi sau:

- a. Mục tiêu của dự án là gì?
- b. Thời gian thực hiện bao lâu? Địa điểm nào?
- c. Nguồn lực cần thiết (lao động, vốn...) là bao nhiêu?
- d. Hoạt động của dự án được thực hiện như thế nào?
- e. Sản phẩm, dịch vụ hay giá trị đầu ra được tạo ra từ dự án là gì?

2. Dự án – một phương thức hoạt động có hiệu quả:

Hoạt động theo dự án là một hoạt động có kế hoạch, được kiểm tra để đảm bảo cho một tiến trình chung với các nguồn lực và môi trường đã được tính toán nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định. Dự án là điều kiện, tiền đề của sự đổi mới và phát triển. Những năm gần đây, số lượng các dự án tăng lên. Dự án sinh ra nhằm giải quyết những “vấn đề” trên con đường phát triển của một doanh nghiệp, một quốc gia, một khu vực thậm chí trên phạm vi toàn cầu. Dự án cho phép hướng mọi sự nỗ lực có thời hạn để tạo ra sản phẩm dịch vụ mong muốn. Nhu cầu muốn trở thành hiện thực phải thông qua hoạt động của con người. Hoạt động khôn ngoan là hoạt động theo dự án, những hoạt động đã được lên kế hoạch và đủ nguồn lực để đảm bảo sự thành công.

3. Dự án là một hệ thống:

Tính hệ thống của một dự án xuất phát từ những căn cứ sau đây:

- Những hoạt động trong một dự án quan hệ và chi phối lẫn nhau theo những logic nhất định. Một công việc không được thực hiện hoặc không thực hiện đúng tiến độ và chất lượng sẽ ảnh hưởng không tốt đến các công việc khác và toàn bộ các công việc của dự án.

- Mỗi dự án tồn tại một mục tiêu quy định hoạt động của toàn bộ dự án, tạo ra sự hạn định về các phương diện của dự án.

- Mỗi dự án đều có mối quan hệ qua lại chặt chẽ với môi trường. Như vậy dự án không chỉ là một hệ thống kỹ thuật, mà nó là một hệ thống xã hội. Một hệ thống được



đặc trưng bởi các hoạt động của con người. Dự án là một hệ thống mở, có sự trao đổi qua lại với môi trường. Quan niệm dự án như một hệ thống có ý nghĩa quan trọng đối với các nhà quản lý dự án. Một hệ thống muốn tồn tại và phát triển cần phải phù hợp với môi trường, phải có một cơ cấu hợp lý với những chức năng nhất định, phải đảm bảo đủ đầu vào để có được những đầu ra mong muốn, trên hết phải có một cơ chế điều khiển thích ứng cho hệ thống. Phương pháp phân tích hệ thống trở thành phương pháp nghiên cứu đặc thù trong quản lý các dự án.

Đặc trưng của các phương pháp này trong quản lý dự án là:

+ Quan niệm dự án như là một hệ thống các hoạt động có mục đích và mục tiêu ở mọi giai đoạn khác nhau của dự án.

+ Các hoạt động trong một dự án cần được thực hiện theo những lôgic chặt chẽ về thời gian, không gian và vật chất.

+ Tính toán đầy đủ đến các yếu tố đảm bảo hiệu quả hoạt động của dự án trong thế vận động và biến đổi.

#### 4. Các phương diện chính của dự án

Phương diện thời gian: Chu trình của một dự án bao gồm nhiều giai đoạn khác nhau, thường bao gồm ba giai đoạn chính:

Giai đoạn xác định, nghiên cứu và lập dự án. Đây là giai đoạn quyết định hành động hay không hành động, triển khai hay không triển khai dự án. Giai đoạn này mang tính chất nghiên cứu. Từ ý tưởng xuất hiện do một nhu cầu nào đó đến việc luận chứng về mọi khía cạnh để biến ý tưởng thành thực tế là cả một công việc khó khăn phức tạp. Đối với những dự án đầu tư lớn, giai đoạn này giữ vị trí then chốt, đòi hỏi một đội ngũ chuyên gia giỏi, làm việc có trách nhiệm. Trong giai đoạn xác định, nghiên cứu và lập dự án, các công việc cần được tiến hành một cách thận trọng, không vội vã với các lý do

+ Ảnh hưởng quyết định đến sự thành bại của dự án.

+ Tính chất phức tạp của công việc

+ Kinh phí cho giai đoạn này chưa nhiều. Gia tăng thời gian và kinh phí cho giai đoạn này là cần thiết, góp phần quan trọng làm giảm rủi ro cho dự án.

+ Khả năng tác động của các chủ thể quản lý tới các đặc tính cuối cùng sản phẩm dự án là cao nhất. Đối với các dự án đầu tư, giai đoạn một là giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm nghiên cứu đánh giá cơ hội đầu tư; Nghiên cứu và lập dự án tiền khả thi và khả thi và thẩm định và phê duyệt dự án ở các cấp quản lý. Sản phẩm của giai đoạn này là một bản dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong đầu tư, đó là luận chứng kinh tế – kỹ thuật hay dự án khả thi.

Giai đoạn triển khai thực hiện dự án. Trong giai đoạn này các nguồn lực được sử dụng, các chi phí phát sinh, đối tượng dự án được từng bước hình thành. Yêu cầu đặt ra trong giai đoạn này là tiến hành công việc nhanh, đảm bảo chất lượng công việc và chi phí trong khuôn khổ đã được xác định bởi vì các chi phí chủ yếu diễn ra ở giai đoạn này, chất lượng dự án phụ thuộc vào kết quả hoạt động trong giai đoạn này và đây là giai đoạn quyết định việc đưa dự án vào khai thác sử dụng để thực hiện mục tiêu dự án. Đối với các dự án đầu tư, giai đoạn này được gọi là giai đoạn thực hiện đầu tư. Nội dung giai đoạn này bao gồm: Xin giao hoặc thuê đất theo quy định của Nhà nước (nếu có xây dựng) Chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có xây dựng) Tổ chức tuyển chọn tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám định kỹ thuật và chất lượng công trình (đấu thầu tuyển chọn tư vấn). Thẩm định thiết kế công trình Tổ chức đấu thầu, mua sắm thiết bị, thi công xây lắp Xin giấy phép xây dựng và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có xây dựng) Ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện dự án Thi công xây lắp công trình Nghiệm thu công trình và thanh quyết toán Triển khai thực hiện dự án là kết quả một quá trình chuẩn bị và phân tích kỹ lưỡng, song thực tế rất ít khi dự án được tiến hành đúng như kế hoạch. Nhiều dự án đã không đảm bảo tiến độ thời gian và chi phí dự kiến, thậm chí một số dự án đã phải thay đổi thiết kế ban đầu do giải pháp kỹ thuật không thích hợp, do thiếu vốn, do những biến động về môi trường dự án, đặc biệt là do hạn chế về mặt quản lý mà phổ biến là thiếu cán bộ quản lý dự án, cơ cấu tổ chức, phân công trách nhiệm không rõ ràng, sự phối hợp kém hiệu quả giữa các cơ quan tham gia vào dự án. Những yếu kém trong quản lý thường gây ra tình trạng chậm trễ thực hiện và chi phí vượt mức, giám sát thiếu chặt chẽ và kém linh hoạt, phản ứng chậm trước những thay đổi trong môi trường kinh tế – xã hội.

Giai đoạn khai thác dự án. Đây là giai đoạn hoạt động dự án. Giai đoạn này được bắt đầu từ khi kết thúc thực hiện dự án đến hết thời kỳ hoạt động của dự án. Trong giai đoạn hoạt động, dự án bắt đầu sinh lợi. Đối với các dự án đầu tư theo nguyên tắc hoàn trả trực tiếp, đây là thời kỳ sản xuất kinh doanh, thời kỳ thu hồi vốn. Đối với các dự án khác, đây là thời kỳ khai thác dự án. Thời kỳ này đóng vai trò quyết định cuối cùng của toàn bộ chu kỳ dự án. Lợi ích của dự án chỉ được thực hiện ở giai đoạn này. Về phương diện thời gian, dự án cần xem như một quá trình gồm ba giai đoạn kế tiếp và chi phối lẫn nhau. Mỗi giai đoạn đều có vị trí quan trọng và đều diễn ra trong một thời gian xác định. Xuất phát từ yêu cầu về kết quả cuối cùng của dự án, giai đoạn đầu cần tiến hành một cách thận trọng vì đây là việc đưa ra một quyết định quản lý quan trọng. Giai đoạn hai cần được triển khai nhanh nhằm rút ngắn thời gian thực hiện, đưa dự án vào khai thác đem lại hiệu quả.

Phương diện kinh phí của dự án: Kinh phí của dự án là biểu hiện bằng tiền của các nguồn lực cần thiết cho hoạt động của dự án. Đối với các dự án đầu tư, phương diện kinh phí của dự án là phương diện tài chính mà trung tâm là vấn đề vốn đầu tư và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư. Vốn đầu tư cần được tính chính xác và quản lý chặt chẽ. Dù kinh phí dự án mới được thực hiện và hoạt động theo tiến độ đã đề ra. Kinh phí của dự

án luôn luôn là thành tố quan trọng tạo nên hiệu quả kinh tế các dự án, đặc biệt là các dự án đầu tư. Đối với mỗi dự án, điều quan trọng không chỉ xác định chính xác lượng kinh phí cần thiết mà còn cần xác định nguồn kinh phí của nó. Mỗi dự án có thể được đảm bảo bằng một, một số hoặc nhiều nguồn kinh phí khác nhau. Cơ cấu nguồn kinh phí là một nhân tố phản ánh khả năng an toàn của dự án. Phương diện kinh phí của dự án cần được xem xét ở cả ba giai đoạn. Giai đoạn đầu xác định số lượng và nguồn kinh phí cần thiết cho các hoạt động của hai giai đoạn còn lại. Kinh phí cần thiết cho các hoạt động ở giai đoạn một của dự án chiếm tỷ lệ thấp so với hai giai đoạn sau, nhưng tính chất hoạt động trong giai đoạn này có ý nghĩa quyết định, bởi vậy, không cần quá hạn chế chi phí để ảnh hưởng đến chất lượng hoạt động. Giai đoạn thực hiện dự án là giai đoạn chủ yếu kinh phí được đưa vào để hoàn thành các hoạt động thực hiện dự án. Cần đặc biệt quan tâm đến quản lý kinh phí trong giai đoạn này. Giai đoạn ba, kinh phí được biểu hiện dưới dạng chi phí khai thác dự án. Chi phí khai có tỷ lệ nhiều ít khác nhau tùy thuộc vào từng ngành. Đối với các dự án sản xuất kinh doanh, kinh phí cho giai đoạn này là vốn lưu động cần thiết.

Phương diện hoàn thiện của dự án: Phương diện này của dự án đại diện cho những đầu ra mong muốn (kết quả cần đạt được theo hướng mục tiêu). Một cách chung nhất, 8 đó là chất lượng hoạt động của dự án. Một cách cụ thể, đó có thể là lợi nhuận cao trong các hoạt động kinh doanh. Độ hoàn thiện của dự án là kết quả tổng hợp của cả ba giai đoạn: chuẩn bị, thực hiện và hoạt động. Bất cứ một hoạt động yếu kém nào trong ba giai đoạn đều ảnh hưởng đến kết quả cuối cùng của dự án. Chất lượng hoạt động trong giai đoạn một được thể hiện ở chất lượng tập hồ sơ về dự án. ở giai đoạn hai là việc đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm của dự án. Còn chất lượng hoạt động trong giai đoạn ba là kết quả cuối cùng của dự án – mục tiêu dự án.

Quan hệ giữa ba phương diện chính của dự án: Mỗi quan hệ giữa ba phương diện chính của dự án là mối quan hệ biện chứng có mâu thuẫn. Việc giải quyết mối quan hệ này luôn đặt ra cho các nhà quản lý dự án. Thời điểm, thời gian, các nguồn lực là những điều kiện quyết định mục tiêu của dự án. Ngược lại, những đầu ra định hướng cho việc lựa chọn đầu vào. Một dự án với yêu cầu chất lượng, với những công việc phức tạp không thể thực hiện bằng đội ngũ những người thiếu kỹ năng và không có trách nhiệm.

### **1.1.5. Dự án đầu tư**

1. Khái niệm: Theo luật đầu tư thì dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung và dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định. Như vậy dự án đầu tư có thể xem xét từ nhiều góc độ khác nhau:

- Về mặt hình thức nó là một tập hợp hồ sơ tài liệu trình bày một cách chi tiết và có hệ thống các hoạt động và chi phí theo một kế hoạch để đạt được những kết quả và thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai.

- Trên góc độ quản lý, dự án đầu tư là một công cụ quản lý sử dụng vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính, kinh tế - xã hội trong một thời gian dài.

- Trên góc độ kế hoạch, dự án đầu tư là một công cụ thể hiện kế hoạch chi tiết của một công cuộc đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội, làm tiền đề cho các quyết định đầu tư và tài trợ.

- Về mặt nội dung, dự án đầu tư là một tập hợp các hoạt động có liên quan với nhau được kế hoạch hoá nhằm đạt các mục tiêu đã định bằng việc tạo ra các kết quả cụ thể trong một thời gian nhất định, thông qua việc sử dụng các nguồn lực xác định.

2. Yêu cầu của dự án đầu tư: Để đảm bảo tính khả thi, dự án đầu tư phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau:

- Tính khoa học: Thể hiện người soạn thảo dự án đầu tư phải có một quá trình nghiên cứu kỹ lưỡng, tính toán thận trọng, chính xác từng nội dung của dự án đặc biệt là nội dung về tài chính, nội dung về công nghệ kỹ thuật. Tính khoa học còn thể hiện trong quá trình soạn thảo dự án đầu tư cần có sự tư vấn của các cơ quan chuyên môn

- Tính thực tiễn: các nội dung của dự án đầu tư phải được nghiên cứu, xác định trên cơ sở xem xét, phân tích, đánh giá đúng mức các điều kiện và hoàn cảnh cụ thể liên quan trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động đầu tư.

- Tính pháp lý: Dự án đầu tư cần có cơ sở pháp lý vững chắc tức là phù hợp với chính sách và luật pháp của Nhà nước. Muốn vậy phải nghiên cứu kỹ chủ trương, chính sách của Nhà nước, các văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động đầu tư.

- Tính đồng nhất: Các dự án đầu tư phải tuân thủ các quy định chung của các cơ quan chức năng về hoạt động đầu tư, kể cả các quy định về thủ tục đầu tư. Với các dự án đầu tư quốc tế còn phải tuân thủ quy định chung mang tính quốc tế.

### 3. Phân loại dự án đầu tư

#### a. Theo thẩm quyền quyết định hoặc cấp giấy phép đầu tư

\* Đối với dự án đầu tư trong nước: Để tiến hành quản lý và phân cấp quản lý, tùy theo tính chất của dự án và quy mô đầu tư, các dự án đầu tư trong nước được phân theo 3 nhóm A, B và C. Có hai tiêu thức được dùng để phân nhóm là dự án thuộc ngành kinh tế nào?; Dự án có tổng mức đầu tư lớn hay nhỏ? Trong các nhóm thì nhóm A là quan trọng nhất, phức tạp nhất, còn nhóm C là ít quan trọng, ít phức tạp hơn cả. Tổng mức vốn nêu trên bao gồm cả tiền chuyển quyền sử dụng đất, mặt nước, mặt biển, thềm lục địa, vùng trời (nếu có).

\* Đối với các dự án đầu tư nước ngoài: gồm 3 loại dự án đầu tư nhóm A, B và loại được phân cấp cho địa phương.

b. Phân theo trình tự lập và trình duyệt dự án: Theo trình tự (hoặc theo bước) lập và trình duyệt, các dự án đầu tư được phân ra hai loại: Nghiên cứu tiền khả thi: Hồ sơ trình duyệt của bước này gọi là báo cáo nghiên cứu tiền khả thi. Nghiên cứu khả thi: Hồ sơ trình duyệt của bước này gọi là báo cáo nghiên cứu khả thi.

c. Theo nguồn vốn: Dự án đầu tư bằng vốn trong nước (vốn cấp phát, tín dụng, các hình thức huy động khác) và dự án đầu tư bằng nguồn vốn nước ngoài (nguồn viện trợ nước ngoài ODA và nguồn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI).

#### Quản trị dự án đầu tư

Quản trị dự án đầu tư bao gồm các hoạt động tổ chức, điều hành, quản lý các quá trình:

- Lập dự án
- Thẩm định, xét duyệt dự án
- Thực hiện dự án - Sản xuất kinh doanh theo dự án
- Đánh giá kết quả, hiệu quả thực tế của dự án qua từng thời kỳ và cả thời hạn đầu tư.
- Kết thúc dự án, thanh lý, phân chia tài sản.

#### Khái quát các bước nghiên cứu và hình thành một dự án đầu tư

Các dự án đầu tư có thể thuộc các ngành, nghề, các địa phương khác nhau nên mỗi dự án có những đặc điểm riêng. Không có được một mô hình chung, sát đúng với mọi ngành, mọi nghề, mọi nơi. Do đó, khi tiến hành lập một dự án cụ thể, chủ nhiệm dự án cần quan tâm đầy đủ đến những nét đặc thù của dự án.

#### **1.1.6. Mục đích nghiên cứu phát hiện các cơ hội đầu tư.**

Mục đích của bước nghiên cứu này là xác định một cách nhanh chóng, nhưng ít tốn kém về các cơ hội đầu tư. Nội dung của việc nghiên cứu là xem xét các nhu cầu và khả năng cho việc tiến hành các công cuộc đầu tư, các kết quả và hiệu quả sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư. Cần phân biệt 2 loại cơ hội đầu tư tùy thuộc vào phạm vi phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư và phân cấp quản lý đầu tư. Đó là :

+ Cơ hội đầu tư chung cho đất nước, cho địa phương, cho ngành kinh tế - kỹ thuật hoặc cho một loại tài nguyên thiên nhiên của đất nước. Đối với loại cơ hội đầu tư này, thường có nhiều dự án.

+ Cơ hội đầu tư cụ thể cho các cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Trong trường hợp này, mỗi cơ hội đầu tư thường sẽ có một dự án đầu tư.

#### **1.1.7. Căn cứ phát hiện và đánh giá các cơ hội đầu tư**

Khi nghiên cứu để phát hiện các cơ hội đầu tư phải xuất phát từ những căn cứ sau đây:

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước hoặc chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh dịch vụ của ngành, của cơ sở. Đây là những định hướng lâu dài cho sự phát triển của đất nước và của cơ sở. Mọi công cuộc đầu tư không xuất phát từ những căn cứ này sẽ không có tương lai và tất nhiên sẽ không chấp nhận.

- Nhu cầu trong nước và trên thế giới về những hoạt động dịch vụ cụ thể. Đây là nhân tố quyết định sự hình thành và hoạt động của các dự án đầu tư. Không có nhu cầu thì sự hoạt động của các dự án không để làm gì mà chỉ dẫn đến sự lãng phí tiền của và công sức của xã hội, ảnh hưởng không tốt đến sự hình thành và hoạt động của các dự án có nhu cầu. Nhu cầu ở đây trong điều kiện nền kinh tế mở, bao gồm cả nhu cầu trong nước và nhu cầu trên thế giới, trong đó nhu cầu trên phạm vi thế giới lớn hơn rất nhiều so với nhu cầu trong nước. Trong hoạt động đầu tư luôn chú ý tận dụng cơ hội để tham gia vào phân công lao động quốc tế, để có thị trường ở nước ngoài.

- Tình hình cung cấp những mặt hàng hoặc hoạt động dịch vụ trên đây ở trong nước và trên thế giới còn chỗ trống để dự án chiếm lĩnh trong một thời gian dài. Trong bối cảnh của nền kinh tế thị trường, cạnh tranh là điều tất nhiên. Tuy nhiên, ở những lĩnh vực hoạt động cung chưa đáp ứng cầu thì sự cạnh tranh trong tiêu thụ sản phẩm và tiến hành các hoạt động dịch vụ không là vấn đề phải quan tâm nhiều. Do đó, tìm chỗ trống trên thị trường để tiến hành các hoạt động đầu tư sẽ đảm bảo khả năng tiêu thụ sản phẩm không gặp phải sự cạnh tranh gay gắt với các cơ sở khác. Điều này cho phép giảm chi phí tiêu thụ sản phẩm, tăng năng suất lao động, nhanh chóng thu hồi đủ vốn đã bỏ ra. Một điều cần lưu ý là do vốn chi cho một công cuộc đầu tư phát triển rất lớn, các thành quả của các công cuộc đầu tư phát triển thường rất lớn, các thành quả của các công cuộc đầu tư cần phải hoạt động trong một thời gian dài mới thu hồi đủ vốn đã bỏ ra. Vì vậy, "chỗ trống" trong thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án đầu tư cũng phải tồn tại trong một thời gian dài đủ để dự án hoạt động hết đời và chủ đầu tư tiêu thụ hết sản phẩm của dự án.

- Tiềm năng sẵn có cần và có thể khai thác về vốn, tài nguyên thiên nhiên, sức lao động để thực hiện dự án của đất nước, của địa phương, của ngành hoặc của các cơ sở. Những lợi thế so sánh nếu thực hiện đầu tư so với nước khác, địa phương khác hoặc cơ sở khác. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường, có lợi thế so sánh sẽ đảm bảo khả năng thắng đối thủ cạnh tranh rất nhiều. Vì vậy, khi dự kiến tiến hành các công cuộc đầu tư sản xuất kinh doanh nhằm thu lợi nhuận, không thể không chú ý đến vấn đề lợi thế so sánh. Nếu tự nó không có lợi thế so sánh (tài nguyên thuộc loại khan hiếm, lao động vào loại có giá rẻ, vị trí rất thuận lợi cho tiêu thụ sản phẩm...) thì phải dự kiến phương án tạo ra lợi thế so sánh như đầu tư sang các nước khác có nhiều lợi thế so sánh hơn trong nước hoặc hơn ở nước dự kiến ban đầu sẽ đầu tư (không bị đánh thuế xuất khẩu hàng hoá của dự án, nhập khẩu thiết bị để thực hiện dự án - chứ không phải để bán

lại kiếm lời - khai thác tài nguyên khan hiếm,...), hoặc đề ra các biện pháp để tạo lợi thế so sánh như sử dụng vật liệu mới, vật liệu khai thác tại chỗ để giảm chi phí đầu vào, tận dụng lao động dư thừa giá rẻ của địa phương (một phần hoặc bộ phận thời gian lao động của họ) để khai thác nguyên vật liệu tại chỗ vừa làm giảm giá chi phí công nhân vừa giảm giá chi phí vận chuyển cả các đầu vào thường xuyên.

- Những kết quả và hiệu quả sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư. Đây là tiêu chuẩn tổng hợp để đánh giá tính khả thi của toàn bộ dự án đầu tư. Những kết quả và hiệu quả này phải lớn hơn hoặc chí ít cũng phải bằng nếu đầu tư vào dự án khác hoặc bằng định mức thì cơ hội đầu tư mới được chấp nhận để chuyển tiếp sang giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi hoặc khả thi.

## CHƯƠNG 2 TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC CỦA MỘT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Trình tự các bước của một dự án đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu chọn nhà đầu tư thì các thủ tục ban đầu để có được đất sạch gần như đã xong

### TÓM TẮT TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC CỦA MỘT DỰ ÁN ĐẦU TƯ (CÓ SỬ DỤNG ĐẤT)

**Ghi chú:** Phần chữ nghiêng là thủ tục dành riêng cho 2.1 hoặc 2.2 trong 2.3 hình thức: “đấu giá sử dụng đất”, “đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất” và “giao đất, cho thuê đất”.

Đối với dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu chọn nhà đầu tư thì các thủ tục ban đầu để có được đất sạch gần như đã xong (CĐT không cần phải tự thực hiện các bước chuẩn bị dự án mà thực hiện luôn bước Lấy ý kiến thiết kế cơ sở); riêng hình thức giao đất, cho thuê đất thì phải làm đầy đủ các bước để có được lô đất sạch.

#### 2.1. GIAI ĐOẠN I. CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có/ thuộc dự án nhóm A...); lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để xem xét, quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án.

1. Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư và quy mô đầu tư
2. Tiến hành tiếp xúc thăm dò thị trường trong nước hoặc nước ngoài
3. Tìm kiếm, phát hiện khu đất để lập phương án đầu tư
4. *Xin giới thiệu địa điểm (hình thức Giao đất, cho thuê đất)*
5. Đề xuất dự án đầu tư bao (hình thức Giao đất, cho thuê đất): gồm các nội dung nhà đầu tư thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế – xã hội của dự án (theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015)

6. *Thỏa thuận thuê địa điểm; đề xuất nhu cầu sử dụng đất (hình thức Giao đất, cho thuê đất)*; trường hợp dự án không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao thỏa thuận thuê địa điểm hoặc tài liệu khác xác nhận nhà đầu tư có quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư



7. Lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (theo 1 trong 3 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu)

8. *Lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư (hình thức giao đất, cho thuê đất)*. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài, DA kinh doanh có điều kiện...)

9. Lập Dự án đầu tư xây dựng công trình (gồm ba hình thức):

- a) Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) nếu có;
- b) Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi);
- c) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình (công trình tôn giáo; công trình có Tổng mức đầu tư < 15 tỉ không bao gồm tiền sử dụng đất).

10. *Lập, thẩm định và phê duyệt QH chi tiết/ QHTMB (hình thức giao đất, cho thuê đất)*:

a) *Cấp giấy phép QH (nếu khu vực đó chưa phê duyệt quy hoạch 1/2000 quy hoạch 1/500)*;

b) *Cấp chứng chỉ quy hoạch (nếu đã có QH 1/500)/ hoặc Thỏa thuận Quy hoạch kiến trúc (nếu đã có QH 1/2000...)/ hoặc Thông tin QH, kiến trúc (nếu chưa có QH)*;

c) *Xin bổ sung quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng (nếu chưa có)*;

d) *Lập quy hoạch chi tiết 1/2000 (nếu chưa có QH)*;

đ) *Lập quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 hoặc Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc (nếu đã có QHCTXD 1/2000)*;

e) *Thẩm định QHCTXD TL 1/500/ QH TMB và phương án thiết kế kiến trúc sơ bộ*;

g) *Phê duyệt QHCTXD TL 1/500/ Chấp thuận QH TMB và phương án kiến trúc sơ bộ*.

11. *Thông báo thu hồi đất (hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư)*

12. *Lấy ý kiến về thiết kế cơ sở*

13. *Thông tin/ thỏa thuận về cấp nước, thoát nước, cấp điện (hình thức Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư/ giao đất, cho thuê đất)*

14. *Thẩm duyệt thiết kế PCCC*

15. *Chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở/ thẩm định, quyết định cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới (hình thức Giao đất, cho thuê đất)*

16. *Thẩm định; thẩm tra phục vụ công tác thẩm định (Nghị định số 59/2015/NĐ-CP Điều 10 Khoản 7 Điểm b và Điều 11 Khoản 5)*

17. *Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở (nếu có)*

18. *Cam kết bảo vệ môi trường/ Thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường*

19. *Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư/ giao đất, cho thuê đất)*

20. *Công khai và thực hiện phương án đền bù giải phóng mặt bằng (hình thức đấu giá quyền sử dụng đất)*

21. *Điều tra số liệu, lập, phê duyệt, công khai phương án đền bù giải phóng mặt bằng, chi trả tiền đền bù, nhận mặt bằng; Thuê đơn vị lập hồ sơ định giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Thẩm định hồ sơ định giá, xác định đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Phê duyệt đơn giá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (hình thức giao đất, cho thuê đất)*

22. *Hồ sơ xin giao đất/ thuê đất (hình thức giao đất, cho thuê đất)*

23. *Trích đo bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh khu đất, kiểm định bản đồ (hình thức giao đất, cho thuê đất)*

24. *Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư (hình thức giao đất, cho thuê đất)*

25. *Thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chủ đầu tư thực hiện khảo sát, lập dự án đầu tư (hình thức giao đất, cho thuê đất)*

## **2.2. GIAI ĐOẠN II. THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

Thực hiện việc giao đất hoặc thuê đất (nếu có); chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); khảo sát xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng); tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành; bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng; vận hành, chạy thử và thực hiện các công việc cần thiết khác.

26. *Giao đất/ thuê đất: Ký hợp đồng thuê đất/ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (đóng tiền sử dụng đất, phí trước bạ, tiền thuê đất); nhận bàn giao đất trên bản đồ và thực địa*

27. *Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

28. *Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thỏa thuận san lấp kênh rạch, sông ngòi (nếu dự án có san lấp kênh rạch, sông ngòi)*

29. *Khảo sát xây dựng (có thể chia 2 giai đoạn: khảo sát sơ bộ phục vụ lập báo cáo đầu tư và khảo sát chi tiết phục vụ thiết kế).*

a) *Lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng (KSXD);*

b) *Lựa chọn nhà thầu KSXD;*

c) *Lập và phê duyệt phương án kỹ thuật KSXD;*

- d) Thực hiện khảo sát xây dựng;
- đ) Giám sát công tác khảo sát xây dựng;
- e) Khảo sát bổ sung (nếu có);
- g) Nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng;
- h) Lưu trữ kết quả khảo sát xây dựng.

30. Thiết kế xây dựng công trình gồm các bước: thiết kế sơ bộ (trường hợp lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi), thiết kế cơ sở (được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng), thiết kế kỹ thuật; thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác (nếu có). Người quyết định đầu tư quyết định thực hiện thiết kế theo các bước sau:

- a) Thiết kế một bước: ba bước thiết kế được gộp thành một bước gọi là thiết kế bản vẽ thi công (công trình chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật);
- b) Thiết kế hai bước: bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công (công trình phải lập dự án);
- c) Thiết kế ba bước: Bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công (dành cho dự án có quy mô lớn, phức tạp).

31. Trình tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình:

- a) Lập nhiệm vụ thiết kế thiết kế xây dựng công trình;
- b) Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (nếu có);
- c) Lựa chọn nhà thầu thiết kế thiết kế xây dựng công trình;
- d) Thiết kế xây dựng công trình;
- đ) Thẩm định thiết kế cơ sở (được thực hiện cùng lúc với thẩm định dự án đầu tư); Thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- e) Thẩm định thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng; thực hiện thẩm tra thiết kế để phục vụ công tác thẩm định;
- g) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
- h) Thẩm định; phê duyệt thiết kế kỹ thuật (thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
- i) Thay đổi thiết kế (nếu có);
- k) Nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình;
- l) Giám sát tác giả.

32. Giấy phép xây dựng

33. Đấu thầu xây dựng:

- a) Lựa chọn nhà thầu tư vấn QLDA (trường hợp thuê tư vấn QLDA);
- b) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng.

34. Thi công xây dựng công trình:

- a) Chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình;
- b) Chọn nhà thầu giám sát thi công;
- c) Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.

35. Thông báo khởi công xây dựng (chủ đầu tư)

36. Thực hiện thi công xây dựng công trình:

- a) Thực hiện quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng, an toàn lao động trên công trường xây dựng, môi trường xây dựng...;
- b) Thực hiện, quản lý hệ thống thông tin công trình;
- c) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (theo yêu cầu);
- d) Nghiệm thu công việc, giai đoạn và công trình hoàn thành;
- đ) Tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành.

37. Kiểm tra chất lượng công trình xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước khi nghiệm thu hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng

38. Kiểm tra, xác nhận việc đã thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành dự án

### **2.3. GIAI ĐOẠN III. KẾT THÚC XÂY DỰNG ĐƯA CÔNG TRÌNH CỦA DỰ ÁN VÀO KHAI THÁC SỬ DỤNG**

39. Bàn giao công trình hoàn thành để đưa vào sử dụng; vận hành, chạy thử

40. Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

41. Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

42. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn)

43. Cấp giấy phép hoạt động/ Mở ngành/ Cho phép hoạt động/ Chứng nhận đủ điều kiện (Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện)

44. Chứng nhận quyền sở hữu công trình/ sở hữu nhà ở

45. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng

46. Đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có)

## CHƯƠNG 3 CÁC GHI CHÚ VÀ THỦ TỤC DỰA TRÊN CƠ SỞ PHÁP LÝ

### 3.1. Ghi chú 01: TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.

Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng:

#### **Điều 3. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP, trong đó chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng như sau:

- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;

- Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình;

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Lập, thẩm định, thẩm tra, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng;

- Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng;

- Thực hiện, quản lý hệ thống thông tin công trình;

- Đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường của công trình;

- Lập mới hoặc điều chỉnh định mức xây dựng của công trình;

- Xác định giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;

- Kiểm tra chất lượng công trình xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước khi nghiệm thu hoàn thành;

- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;

- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng theo yêu cầu;

- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng;

- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;

- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;

- Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Nghiệm thu, bàn giao công trình;

- Khởi công, khánh thành (nếu có), tuyên truyền quảng cáo;

- Xác định, cập nhật, thẩm định dự toán gói thầu xây dựng;

- Thực hiện các công việc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

- Thực hiện các công việc quản lý khác.

b) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng như sau:

- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;

- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế công nghệ của dự án;

- Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng;

- Thiết kế xây dựng công trình;

- Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;

- Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;

- Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;

- Thẩm tra công tác đảm bảo an toàn giao thông;

- Ứng dụng hệ thống thông tin công trình;

- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có), tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, định mức xây dựng và giá xây dựng, thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình và các công việc khác;

- Tư vấn quản lý dự án (trường hợp thuê tư vấn);
- Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có);
- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình;
- Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn);
- Tư vấn quan trắc và giám sát môi trường;
- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;

- Thực hiện các công việc tư vấn khác.

c) Chi phí khác để thực hiện các công việc gồm:

- Rà phá bom mìn, vật nổ;
- Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng;
- Đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình;
- Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;)

### **3.2. Ghi chú 02: THỦ TỤC CẤP, ĐIỀU CHỈNH VÀ THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ:**

#### **Luật Đầu tư số 67/2014/QH13/ Mục 3.**

THỦ TỤC CẤP, ĐIỀU CHỈNH VÀ THU HỒI GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ:

**Điều 36. Trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

1. Các trường hợp phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:
  - a) Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài;
  - b) Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật này.
2. Các trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

- a) Dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước;
- b) Dự án đầu tư của tổ chức kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật này;
- c) Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của tổ chức kinh tế.

3. Đối với dự án đầu tư quy định tại các điều 30, 31 và 32 của Luật này, nhà đầu tư trong nước, tổ chức kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật này thực hiện dự án đầu tư sau khi được quyết định chủ trương đầu tư.

4. Trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật này.

#### **Điều 37. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

1. Đối với dự án đầu tư thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại các điều 30, 31 và 32 của Luật này, cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quyết định chủ trương đầu tư.

2. Đối với dự án đầu tư không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại các điều 30, 31 và 32 của Luật này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định sau đây:

a) Nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này cho cơ quan đăng ký đầu tư;

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ, cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; trường hợp từ chối phải thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư và nêu rõ lý do.

#### **Điều 38. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh và thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

1. Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư nơi nhà đầu tư đặt hoặc dự kiến đặt trụ sở chính hoặc văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau đây:

a) Dự án đầu tư thực hiện trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;



b) Dự án đầu tư thực hiện ở trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế.

*Trình tự các bước của một dự án đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu chọn nhà đầu tư thì các thủ tục ban đầu để có được đất sạch gần như đã xong. Trên đây là tổng hợp các dự án đầu tư có sử dụng đất*

### **3.3. THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đến giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, phải tiến hành chuẩn bị các thủ tục pháp lý để đến khi dự án xây dựng hoàn thành thì có thể đưa công trình vào hoạt động**

#### **3.3.1. THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ**

**Điều 28. Thẩm quyền tiếp nhận, cấp, điều chỉnh và thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư**

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư sau:

a) Dự án đầu tư ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

b) Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao tại những địa phương chưa thành lập Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao.

2. Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, gồm:

a) Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

b) Dự án đầu tư thực hiện trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư nơi nhà đầu tư đặt hoặc dự kiến đặt trụ sở chính hoặc văn phòng điều hành để thực hiện dự án đầu tư tiếp nhận, cấp, điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư sau đây:

a) Dự án đầu tư thực hiện trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

b) Dự án đầu tư thực hiện đồng thời ở trong và ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế.

4. Cơ quan quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này là cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và thu hồi Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương đã cấp cho nhà đầu tư trước thời điểm Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành.

**Điều 29. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư**

1. Nhà đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư cho Cơ quan đăng ký đầu tư.

2. Đối với dự án đầu tư đã triển khai hoạt động, nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong đó đề xuất dự án đầu tư được thay bằng báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư từ thời điểm triển khai đến thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

3. Cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 1 Điều này nếu đáp ứng các điều kiện sau:

a) Mục tiêu của dự án đầu tư không thuộc ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh;

b) Dự án đầu tư đáp ứng điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Nghị định này (nếu có).

*Điều 30. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*

1. Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư.

2. Nhà đầu tư nộp 04 bộ hồ sơ đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư cho Cơ quan đăng ký đầu tư nơi dự kiến thực hiện dự án đầu tư.

3. Cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nội dung dự án đầu tư thuộc phạm vi quản lý của cơ quan đó, gồm:

a) Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch sử dụng đất;

b) Nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với dự án được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất);

c) Điều kiện đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài (đối với dự án có mục tiêu thuộc ngành, nghề đầu tư có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài);

d) Ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (đối với dự án thuộc đối tượng hưởng ưu đãi đầu tư);

đ) Công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư (đối với dự án sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư).

4. Trình tự, thủ tục, nội dung quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 33 Luật Đầu tư.

5. Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 2 Điều này, Cơ quan đăng ký đầu tư lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư.

6. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư.

7. Đối với dự án đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định theo quy định tại Khoản 3 Điều này để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ mà không phải trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

### **Điều 31. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ**

1. Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ được quy định tại Điều 31 Luật Đầu tư.

2. Nhà đầu tư nộp 08 bộ hồ sơ đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Luật Đầu tư cho Cơ quan đăng ký đầu tư nơi dự kiến thực hiện dự án đầu tư.

3. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 2 Điều này, Cơ quan đăng ký đầu tư gửi 02 bộ hồ sơ cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư đồng thời gửi hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến dự án đầu tư để lấy ý kiến về các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 30 Nghị định này.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Cơ quan đăng ký đầu tư, các cơ quan quy định tại Khoản 3 Điều này có ý kiến về những nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình gửi Cơ quan đăng ký đầu tư và Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

5. Trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 2 Điều này, Cơ quan đăng ký đầu tư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, có ý kiến gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư về các nội dung sau đây:

a) Nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đối với dự án được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất);

b) Phương án giải phóng mặt bằng, di dân, tái định cư (nếu có) đối với dự án đầu tư đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu có).

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lập báo cáo thẩm định gồm các nội dung quy định tại Khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư để trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư.

7. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư gồm các nội dung quy định tại Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư. Văn bản quyết định chủ trương đầu tư được gửi cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Cơ quan đăng ký đầu tư.

8. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quyết định chủ trương đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư.

9. Đối với dự án đầu tư có quy mô vốn đầu tư từ 5.000 tỷ đồng trở lên quy định tại Khoản 2 Điều 31 Luật Đầu tư phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Nghị định này để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định sau:

a) Đối với dự án đầu tư quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 28 Nghị định này, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan, Cơ quan đăng ký đầu tư lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Cơ quan đăng ký đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cơ quan đăng ký đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư;

b) Đối với dự án đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều 28 Nghị định này, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan, Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư.

### ***3.3.2. Điều 32. Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư***

1. Việc quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 30 và Điều 31 Nghị định này.

2. Đối với dự án đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế lấy ý kiến thẩm định theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Nghị định này để quyết định chủ trương đầu tư.

3. Đối với dự án đầu tư có quy mô vốn đầu tư từ 5.000 tỷ đồng trở lên quy định tại Khoản 2 Điều 31 Luật Đầu tư phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Cơ quan đăng ký đầu tư lấy ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Nghị định này để quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau:

a) Đối với dự án đầu tư quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 28 Nghị định này, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan, Cơ quan đăng ký đầu tư lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của Cơ quan đăng ký đầu tư. Văn bản quyết định chủ trương đầu tư được gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư;

b) Đối với dự án đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều 28 Nghị định này, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan có liên quan, Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế xem xét, quyết định chủ trương đầu tư. Văn bản quyết định chủ trương đầu tư được gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư và nhà đầu tư.

### **3.4. Ghi chú 03: “Điều 68. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác**

1. Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ thẩm định tại cơ quan tài nguyên và môi trường.

Đối với dự án đầu tư đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục thẩm định quy định tại Khoản này;

b) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có văn bản thẩm định gửi đến chủ đầu tư để lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời hạn quy định tại điểm này không bao gồm thời gian làm thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Khoản 2 Điều này;

c) Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường chịu trách nhiệm tổng hợp nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng và đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn trình Ủy ban nhân dân cùng cấp để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp trên hoặc Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì thẩm định, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất; Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có Nghị quyết về việc chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

4. Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì một số bước công việc chuẩn bị giao đất, cho thuê đất được thực hiện đồng thời với trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định như sau:

a) Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất;

b) Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất.”

**3.5. Ghi chú 04: Thủ tục Thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng nhóm B, C sử dụng vốn ngân sách tỉnh được thực hiện theo trình tự các bước như sau:**

*3.5.1..Trình tự thực hiện.*

**Bước 1:** Chủ đầu tư chuẩn bị hồ sơ theo qui định.

**Bước 2:** Chủ đầu tư (hoặc tổ chức, cá nhân được ủy quyền) nộp hồ sơ tại Bộ phận Tiếp nhận và trả hồ sơ của Sở Xây dựng.

**Bước 3:** Căn cứ ngày hẹn trên biên nhận hồ sơ, chủ đầu tư đến Bộ phận Tiếp nhận và trả hồ sơ - Sở Xây dựng Trong quá trình thẩm định, trường hợp Sở Xây dựng cần lấy ý kiến các đơn vị liên quan, Sở sẽ có công văn thông báo, đồng gửi cho chủ đầu tư, cơ quan chủ quản chủ đầu tư để theo dõi.

*3.5.2. Cách thức thực hiện:*

Trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả- Sở Xây dựng.

*3.5.3. Thành phần số lượng hồ sơ*

a) Thành phần hồ sơ, bao gồm:

- Tờ trình thẩm định dự án đầu tư của chủ đầu tư (theo Mẫu số 01 đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi, ban hành kèm theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ (01 bản chính + 06 bản sao);

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và hồ sơ TKCS (gồm thuyết minh và bản vẽ TKCS);

- Chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận (07 bản sao).

- Kết quả phê duyệt kế hoạch chuẩn bị đầu tư (nếu có);

- Kết quả thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy (nếu có);

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường (đối với công trình có yêu cầu phải đánh giá tác động môi trường);

- Các văn bản của cơ quan chuyên ngành về đấu nối hạ tầng kỹ thuật, tĩnh không, môi trường (nếu có);

- Hồ sơ báo cáo khảo sát địa chất công trình, hồ sơ khảo sát địa hình (03 bản chính);

- Hồ sơ năng lực của các tổ chức, cá nhân tham gia lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, nhà thầu khảo sát xây dựng (kèm theo thông báo đã được đăng tải thông tin năng lực hoạt động xây dựng trên Trang thông tin điện tử của Bộ xây dựng, Sở xây dựng đối với các nhà thầu trên); Chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm lập dự án, chủ trì thiết kế; Chứng chỉ hành nghề của chủ trì khảo sát xây dựng (bản chứng thực);

- Văn bản của các cấp có thẩm quyền về sử dụng đất (kèm theo bản đồ địa chính khu đất: 1 bản chứng thực + 06 bản sao);

- Các cơ sở pháp lý (hồ sơ, văn bản ...) liên quan đến quá trình lập và thực hiện dự án. Đối với dự án trình phê duyệt điều chỉnh: bổ sung thêm

- Đĩa CD lưu trữ file mềm của toàn bộ hồ sơ trình thẩm định để lưu trữ và quản lý hồ sơ;



b) Số lượng hồ sơ: từ 7 đến 10 bộ (do tính chất của từng dự án cụ thể nên gửi cho các Sở ngành liên quan có khác nhau)

**3.5.4. Thời hạn giải quyết:**

- Đối với dự án nhóm B: thời hạn thẩm định không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Đối với dự án nhóm C: thời hạn thẩm định không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

**3.5.5. Thẩm quyền giải quyết:**

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp tỉnh;

- Cơ quan trực tiếp thực hiện: Sở Xây dựng;

**3.5.6. Cơ sở pháp lý**

- Luật xây dựng năm 2014;

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

**3.5.7. Thẩm tra:**

- Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;

- Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;

- Thẩm tra công tác đảm bảo an toàn giao thông.

**3.6. Ghi chú 05: Về đấu thầu - Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đến giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, phải tiến hành chuẩn bị các thủ tục pháp lý để đến khi dự án xây dựng hoàn thành thì có thể đưa công trình vào hoạt động.**

*(Ngày 27/6/2014, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 4054/BKHĐT-QLĐT về việc thực hiện Luật Đấu thầu và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.*

*Theo đó, đối với các gói thầu có hồ sơ yêu cầu phát hành trước ngày 15/8/2014 vẫn được áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định tại Điều 40, Nghị định số 85/2009/NĐ-CP.*

*Kể từ ngày 15/8/2014, việc áp dụng hình thức chỉ định thầu phải tuân thủ theo quy định tại Điều 22 Luật Đấu thầu và các Điều 54, 55, 56 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP.*

*Theo Điều 54, Nghị định số 63/2014/NĐ-CP quy định gói thầu có giá trị trong hạn mức được áp dụng chỉ định thầu theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 22 Luật Đấu thầu gồm:*

*- Không quá 500 triệu đồng đối với gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, dịch vụ công; không quá 1 tỷ đồng đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, hỗn hợp, mua thuốc, vật tư y tế, sản phẩm công;*

*- Không quá 100 triệu đồng đối với gói thầu thuộc dự toán mua sắm thường xuyên.*

*Theo đó, các hạn mức nêu trên được áp dụng đối với tất cả các gói thầu thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu.*

*Ngoài ra, theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 22 Luật Đấu thầu thì gói thầu rà phá bom, mìn, vật nổ để chuẩn bị mặt bằng thi công xây dựng công trình được phép áp dụng chỉ định thầu nhưng phải đáp ứng điều kiện chỉ định thầu quy định tại khoản 2, Điều 22 Luật Đấu thầu.*

*Khoản 3, Điều 6 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP quy định đối với gói thầu xây lắp có giá gói thầu không quá 5 tỷ đồng chỉ cho phép nhà thầu là doanh nghiệp cấp nhỏ và siêu nhỏ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tham gia đấu thầu.*

*Trường hợp không có nhà thầu là doanh nghiệp nhỏ, siêu nhỏ đáp ứng yêu cầu của gói thầu thì bên mời thầu cần báo cáo chủ đầu tư để xem xét, quyết định xử lý tình huống theo hướng cho phép các nhà thầu không phải doanh nghiệp nhỏ, siêu nhỏ tham dự thầu.*

*Việc xử lý tình huống trong đấu thầu là trách nhiệm của chủ đầu tư trên cơ sở bảo đảm công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế (Điều 86, Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13)*

## **KẾT LUẬN**

Theo tác giả Thu Thùy, Phòng XD&KTVB trên trang web Sở tư pháp Bắc NINH và những ghi chú và thủ tục trong tổng hợp pháp lý của dự án đầu tư trên chúng ta thấy thời gian gần đây, hệ thống pháp luật về kinh doanh của nước ta dần được hoàn thiện và có những bước tiến đáng kể, có tác động trực tiếp đến doanh nghiệp, môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy quyền tự do kinh doanh. Tuy nhiên, với một hệ thống pháp luật đồ sộ trong quá trình triển khai thực hiện vẫn còn những tồn tại khó khăn, vướng mắc như sau:

1. Thủ tục giới thiệu địa điểm xây dựng không tương thích giữa Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

Điều 46- Luật Xây dựng quy định cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các nhà đầu tư khi có yêu cầu nhưng Luật này và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định quy trình thực hiện thủ tục giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng.

Điều 33 Luật Đầu tư quy định trong hồ sơ thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư yêu cầu nhà đầu tư phải nộp đề xuất dự án đầu tư trong đó có nội dung về địa điểm đầu tư. Như vậy nhà đầu tư phải có địa điểm đầu tư trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 9 Nghị định 99/2015/NQ-CP hướng dẫn một số điều Luật Nhà ở, trong hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư yêu cầu phải có quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án cần chấp thuận chủ trương đầu tư. Như vậy đối với các dự án theo Luật Nhà ở thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục giới thiệu địa điểm trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư. Dẫn đến việc thực hiện không thống nhất giữa các địa phương, gây lúng túng cho nhà đầu tư.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá đất, đấu thầu dự án có gắn liền với quyền sử dụng đất, quyết định chủ trương đầu tư quy định tại các Luật không thống nhất:

+ Tại Luật Đầu tư quy định các trường hợp quyết định chủ trương đầu tư.

+ Tại Luật Đất đai quy định các trường hợp phải áp dụng hoặc không áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất.

Tại Luật Đấu thầu quy định các trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Các quy định này chưa quy định rõ loại đất nào (đất đã giải phóng mặt bằng hay chưa; đất giao, thuê hay nhận chuyển nhượng;...), các loại dự án nào (lựa chọn nhà đầu tư hay chỉ định nhà đầu tư) phải đấu giá, đấu thầu và quyết định chủ trương đầu tư cho nên các địa phương lúng túng trong việc áp dụng các quy định pháp luật đối với dự án đầu tư có sử dụng đất. Dẫn đến tình trạng không thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án đầu tư có gắn liền với quyền sử dụng đất mà thay vào đó là thực hiện thông qua cơ chế cấp chủ trương đầu tư.

3. Chồng chéo giữa thủ tục xin phép chuyển nhượng dự án bất động sản giữa Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh Bất động sản.

Tại Điều 51 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định về thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, theo đó nhà đầu tư phải xin quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của UBND cấp tỉnh.

Theo quy định tại Điều 45 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng đủ điều kiện. Điều 37, Khoản 3 Nghị định 118/2015/NĐ-CP quy định cụ thể về thủ tục thay đổi nhà đầu tư đối với dự án đầu tư hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh. Theo đó khi thay đổi nhà đầu tư, nhà đầu tư phải điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh. Nhà đầu tư phải thực hiện lập lại các thủ tục, gây tốn kém về chi phí, thời gian.

4. Chưa thống nhất về việc chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất của dự án đầu tư trong quy định của Luật Đầu tư và Luật Đất đai.

Tại Điểm g, Khoản 1, Điều 48 Luật Đầu tư quy định dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động trong trường hợp: sau 12 tháng mà nhà đầu tư không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan đăng ký đầu tư và không thuộc trường hợp được giãn tiến độ thực hiện dự án. Dự án chấm dứt đồng nghĩa với việc nhà đầu tư sẽ bị thu hồi đất.

Tại Điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai quy định các trường hợp thu hồi đất: Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Như vậy, giữa 2 Luật chưa thống nhất trong quy định về việc chấm dứt dự án và thu hồi đất. Thực tế, nhiều dự án đã ban hành quyết định chấm dứt hoạt động do vi phạm thời hạn triển khai dự án theo quy định của Luật Đầu tư nhưng không thể thu hồi đất vì

vướng quy định của Luật Đất đai cho phép nhà đầu tư gia hạn thời gian sử dụng đất thêm 24 tháng.

5. Chưa thống nhất giữa Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và Nghị định số 63/2018/NĐ-CP:

Dự án đối ứng hoàn trả vốn đầu tư xây dựng dự án BT chủ yếu là các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và được thực hiện theo quy định của Luật đầu tư; Theo đó, phải thực hiện cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 30, Điều 31, Điều 32 Luật đầu tư. Tuy nhiên, theo Khoản 4, Điều 33 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP về trình tự thực hiện dự án BT quy định: “Nhà đầu tư dự án BT không phải thực hiện trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư và ký quỹ theo pháp luật về đầu tư để thực hiện dự án khác”. Mặt khác, theo quy định tại Khoản 2, Điều 170 Luật Nhà ở thì “... Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ”.

Do đó, trình tự thực hiện dự án đối ứng hoàn trả vốn đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng BT chưa rõ ràng? Có phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở hay không?

6. Chưa có sự thống nhất giữa Luật bảo vệ Môi trường và Luật Đầu tư:

Theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ Môi trường, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án. Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục xin phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện thủ tục xin quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư được quy định tại Điều 33 của Luật Đầu tư không yêu cầu nhà đầu tư phải nộp quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

7. Chưa thống nhất giữa Luật Xây dựng và quy định về PPP:

Về quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong dự án PPP có cấu phần xây dựng: Luật Xây dựng (Khoản 9 và Khoản 27 Điều 3) quy định các khái niệm chủ đầu tư (đối với dự án PPP là doanh nghiệp dự án) và người quyết định đầu tư (cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền phê duyệt dự án và quyết định đầu tư xây dựng). Theo đó, Điều 68, Điều 72 Luật Xây dựng có quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư và người quyết định đầu

tư. Tuy nhiên, Luật Xây dựng chưa quy định trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng PPP.

8. Chưa thống nhất giữa Luật Quản lý, sử dụng tài sản công với Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Nghị định 63/2018/NĐ-CP:

Hiện nay, một số quy định chưa được đồng bộ giữa pháp luật hiện hành về quản lý sử dụng tài sản công, đất đai, đầu tư, đầu tư theo theo hình thức đối tác công tư. Cụ thể chưa có quy định thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất trong quá trình triển khai dự án đầu tư. Trong khi đó, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên được cấp có thẩm quyền cho phép trước khi thực hiện dự án đầu tư. Đồng thời, các pháp luật nêu trên cũng không có quy định cụ thể về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện và thanh toán cho dự án BT. Sự chưa đồng bộ pháp luật này có thể dẫn đến tình huống khiếu kiện pháp lý phức tạp khi không bố trí được quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết nếu không được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Liên quan đến tổ chức thực hiện Luật đấu thầu, Luật xây dựng

- Luật Đấu thầu và Luật Xây dựng cùng có nội dung quy định về Hợp đồng: Hiện nay cả Luật đấu thầu số 43 và Luật xây dựng đều hướng dẫn cùng nội dung về Hợp đồng dẫn đến nhiều khó khăn trong công tác thực hiện. Theo đó trong quá trình lập hồ sơ mời thầu, bên mời thầu phải áp dụng các mẫu hợp đồng xây lắp và tư vấn được quy định tại các thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Trong khi đó, khi ký hợp đồng, nhà thầu phải tuân thủ theo mẫu hợp đồng quy định tại thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Việc chưa thống nhất về mẫu hợp đồng này đang gây khó khăn cho cả bên mời thầu và nhà thầu khi áp dụng.

- Về hình thức giao thầu được quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ: Hiện nay Luật Đấu thầu quy định 08 hình thức lựa chọn nhà thầu. Tuy nhiên, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 (NĐ59) của Chính phủ có quy định về việc giao thầu (không thông qua lựa chọn nhà thầu) đối với các công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, có tính cấp bách. Đây là một hình thức mới, không thuộc 08 hình thức lựa chọn nhà thầu được quy định tại Luật Đấu thầu. Quy trình thực hiện việc “giao thầu” này chưa được quy định rõ ràng, dẫn đến những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện. Mặt khác, việc quy định chủ đầu tư chỉ thực hiện “giao thầu” khi được Thủ tướng chính phủ quyết định cho phép (Điểm c Khoản 2 Điều 43

Nghị định 59) đã ảnh hưởng đến tính “khẩn cấp, cấp bách” trong quá trình thực hiện dự án.

- Về lựa chọn nhà thầu đối với gói thầu tư vấn quản lý dự án: Trường hợp chủ đầu tư được giao sử dụng vốn ngân sách để thực hiện dự án có tổng mức đầu tư trên 15 tỷ đồng thì hình thức quản lý dự án thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ, hướng dẫn thực hiện tại Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng. Theo đó, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực. Mặt khác, theo quy định tại khoản 8 Điều 4 của Luật Đấu thầu năm 2013 thì quản lý dự án thuộc hoạt động dịch vụ tư vấn. Đối với các gói thầu tư vấn có giá trị dưới 500 triệu đồng thì có thể áp dụng hình thức chỉ định thầu để lựa chọn nhà thầu theo quy định tại Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/4/2014 của Chính phủ. Với những nội dung trên, một số chủ đầu tư còn gặp vướng mắc đối với các gói thầu tư vấn quản lý dự án sử dụng vốn nhà nước có giá trị trên 500 triệu đồng, khi hình thức lựa chọn nhà thầu phải tuân thủ quy định của Luật Đấu thầu (đấu thầu rộng rãi) đồng thời nhà thầu tư vấn được lựa chọn phải là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực theo quy định của pháp luật về xây dựng.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1]. Luật Đấu Tư năm 2014
- [2]. Luật Đất Đai năm 2013
- [3]. Luật Xây Dựng năm 2014
- [4]. Luật Nhà Ở năm 2014
- [5]. Luật Đấu Thầu năm 2014
- [6]. Luật bảo vệ Môi trường
- [7]. Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/4/2014
- [8]. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ, Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng
- [9]. Nghị định 118/2015/NĐ-CP
- [10]. Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng:
- [11]. Nghị định số 63/2018/NĐ-CP