

LỜI GIỚI THIỆU

Trong những năm qua, tỉnh Quảng Ngãi luôn quan tâm cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đẩy mạnh cải cách hành chính, hỗ trợ và đồng hành cùng doanh nghiệp, nhà đầu tư trong quá trình khảo sát, đề xuất và triển khai thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Quá trình thực hiện một dự án đầu tư có liên quan đến nhiều lĩnh vực và chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật khác nhau, như pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu, đấu giá tài sản, quy hoạch, xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy, thuế và các pháp luật chuyên ngành có liên quan. Tùy thuộc vào tính chất, quy mô, địa điểm, nguồn gốc đất và ngành, nghề đầu tư, mỗi dự án có thể phải thực hiện các trình tự, thủ tục khác nhau.

Thực tế đó đặt ra yêu cầu cần có một tài liệu hướng dẫn có tính hệ thống, dễ tra cứu, giúp nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan bước đầu xác định được *dự án thuộc trường hợp nào, cần thực hiện những thủ tục gì, thực hiện theo trình tự nào, cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết và căn cứ pháp lý áp dụng.*

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao và ý kiến phối hợp của các cơ quan, đơn vị có liên quan, **Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch tỉnh Quảng Ngãi** xây dựng “**Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**” nhằm hệ thống hóa, khái quát và hướng dẫn các bước cơ bản trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Sổ tay được xây dựng theo phương thức **hướng dẫn theo quy trình và nhánh thủ tục**, thay vì trình bày đơn thuần theo từng văn bản pháp luật. Trọng tâm của Sổ tay là giúp người sử dụng thực hiện theo trình tự:

Xác định dự án → xác định thủ tục đầu tư → xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư (nếu có) → xác định hình thức tiếp cận đất đai → thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đất đai, môi trường, phòng cháy, chữa cháy, xây dựng và các thủ tục chuyên ngành có liên quan → triển khai và đưa dự án vào hoạt động.

Bên cạnh phần hướng dẫn chung, Sổ tay xây dựng các **cây quyết định, sơ đồ quy trình, các nhánh thủ tục, bảng tra cứu và hệ thống căn cứ pháp lý** nhằm giúp người sử dụng nhanh chóng xác định hướng xử lý đối với từng trường hợp cụ thể. Đặc biệt, mối quan hệ giữa pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu và đấu giá tài sản được hệ thống hóa theo từng trường hợp để hỗ trợ công tác hướng dẫn, tiếp nhận và tham mưu xử lý hồ sơ dự án đầu tư.

Sổ tay đồng thời tổng hợp một số nội dung về **chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư**, trong đó có ưu đãi về thuế, đất đai và các chính sách có liên quan, nhằm cung cấp cho nhà đầu tư thông tin ban đầu để nghiên cứu, xác định khả năng áp dụng đối với dự án của mình.

Sổ tay là **tài liệu hướng dẫn và tra cứu**, không thay thế các quy định của pháp luật và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải căn cứ quy định

pháp luật tại thời điểm thực hiện, các thủ tục hành chính được cơ quan có thẩm quyền công bố và các quy định chuyên ngành có liên quan. Trường hợp quy định pháp luật được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sau thời điểm Sổ tay được ban hành thì thực hiện theo quy định mới.

Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch tỉnh Quảng Ngãi trân trọng giới thiệu **Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi** đến các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan để tham khảo, sử dụng trong quá trình tìm hiểu, đề xuất và triển khai dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG SỔ TAY

1. Mục đích sử dụng

Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được xây dựng nhằm hỗ trợ nhà đầu tư, doanh nghiệp và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc **tra cứu, xác định và thực hiện các quy trình, thủ tục chủ yếu trong quá trình chuẩn bị và triển khai dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**.

Sổ tay được thiết kế theo phương thức **tra cứu theo quy trình và nhánh thủ tục**, giúp người sử dụng không nhất thiết phải đọc toàn bộ nội dung mà có thể lựa chọn trực tiếp phần phù hợp với dự án đang quan tâm.

2. Nguyên tắc sử dụng Sổ tay

Để sử dụng Sổ tay có hiệu quả, người sử dụng nên thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1. Xác định thông tin cơ bản của dự án

Trước khi tra cứu, cần xác định những thông tin cơ bản của dự án, gồm:

- Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân trong nước hay nhà đầu tư nước ngoài;
- Ngành, nghề và lĩnh vực dự kiến đầu tư;
- Địa điểm thực hiện dự án;
- Quy mô và mục tiêu của dự án;
- Nhu cầu sử dụng đất;
- Tình trạng và nguồn gốc khu đất;
- Dự kiến hình thức tiếp cận đất;
- Các yêu cầu về quy hoạch, môi trường, xây dựng và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Việc xác định đầy đủ các thông tin trên là cơ sở để lựa chọn đúng *nhánh quy trình, thủ tục* trong Sổ tay.

3. Tra cứu theo “**Cây quyết định**”

Người sử dụng nên bắt đầu từ *Phần II – Cây quyết định xác định quy trình đầu tư*.

Cây quyết định được xây dựng theo nguyên tắc:

Dự án đầu tư → Có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không? → Có phải lựa chọn nhà đầu tư không? → Hình thức lựa chọn nhà đầu tư là gì? → Hình thức tiếp cận đất đai là gì? → Các thủ tục tiếp theo về quy hoạch, đất đai, môi trường, PCCC, xây dựng và pháp luật chuyên ngành.

Cây quyết định có chức năng *định hướng người sử dụng đến đúng nhánh thủ tục*, không thay thế việc kiểm tra hồ sơ và điều kiện cụ thể của từng dự án.

4. Tra cứu theo từng nhánh thủ tục

Sau khi xác định được nhánh phù hợp tại Phần II, người sử dụng chuyển sang *Phần III – Các nhánh quy trình, thủ tục đầu tư*.

Mỗi nhánh thủ tục được trình bày thống nhất theo các nội dung cơ bản:

(1) Điều kiện áp dụng: Xác định trường hợp nào dự án được hoặc phải thực hiện thủ tục đó.

(2) Hồ sơ thực hiện: Xác định các thành phần hồ sơ chủ yếu cần chuẩn bị.

(3) Cơ quan có thẩm quyền: Xác định cơ quan tiếp nhận, thẩm định, giải quyết hoặc quyết định theo từng trường hợp.

(4) Trình tự thực hiện: Trình bày các bước thực hiện từ khi chuẩn bị hồ sơ đến khi hoàn thành thủ tục.

(5) Thời hạn giải quyết: Nêu thời hạn theo quy định pháp luật hoặc thủ tục hành chính được công bố.

(6) Kết quả thực hiện: Xác định văn bản, quyết định, giấy chứng nhận hoặc kết quả khác mà nhà đầu tư nhận được sau khi hoàn thành thủ tục.

(7) Căn cứ pháp lý: Dẫn các điều, khoản, điểm của văn bản pháp luật làm căn cứ thực hiện.

Cách trình bày thống nhất này giúp người sử dụng có thể *đọc nhanh một quy trình mà không phải tìm kiếm thông tin ở nhiều phần khác nhau*.

5. Trường hợp một dự án phải thực hiện nhiều nhánh thủ tục

Một dự án đầu tư có thể đồng thời phải thực hiện nhiều thủ tục thuộc các lĩnh vực khác nhau.

Vì vậy, việc hoàn thành một thủ tục *không đồng nghĩa với việc dự án đã hoàn thành toàn bộ thủ tục đầu tư*.

Ví dụ, sau khi hoàn thành thủ tục về đầu tư, dự án có thể tiếp tục phải thực hiện các thủ tục về:

Đầu tư → Đất đai → Quy hoạch → Môi trường → PCCC → Xây dựng → Nghiệm thu → Đưa dự án vào hoạt động.

Trong trường hợp này, người sử dụng cần tiếp tục tra cứu các phản tương ứng của Sổ tay.

Đối với những thủ tục có mối quan hệ với nhau, Sổ tay sẽ sử dụng *sơ đồ liên kết và chỉ dẫn chéo* để người sử dụng chuyển sang đúng nội dung cần tra cứu.

6. Cách sử dụng các sơ đồ quyết định

Các sơ đồ trong Sổ tay được sử dụng để *xác định hướng xử lý*, không phải là căn cứ pháp lý độc lập.

Trong sơ đồ:

- **Ô câu hỏi:** là nội dung cần kiểm tra đối với dự án;
- **Mũi tên:** thể hiện hướng xử lý tiếp theo;
- **“Có” hoặc “Không”:** thể hiện kết quả của việc kiểm tra điều kiện;
- **Ô kết quả:** xác định thủ tục hoặc nhánh cần tiếp tục tra cứu;
- **Dẫn chiếu điều luật:** chỉ ra căn cứ pháp lý cần kiểm tra.

Đặc biệt, đối với các vấn đề có liên quan đến *hình thức lựa chọn nhà đầu tư và hình thức tiếp cận đất đai*, người sử dụng cần thực hiện đầy đủ các bước trong cây quyết định trước khi xác định dự án thuộc trường hợp nào.

7. Cách tra cứu bằng tổng hợp

Phần VI – Bảng tra cứu nhanh được sử dụng khi người đọc đã xác định được vấn đề cần kiểm tra nhưng muốn tìm nhanh:

- Thủ tục phải thực hiện;
- Cơ quan giải quyết;
- Thành phần hồ sơ;
- Thời hạn;
- Kết quả;
- Căn cứ pháp lý.

Bảng tra cứu có tính chất *chỉ dẫn nhanh*. Khi cần xác định chính xác điều kiện hoặc trình tự thực hiện, người sử dụng cần chuyển đến phần quy trình tương ứng để xem đầy đủ nội dung.

8. Cách tra cứu căn cứ pháp lý

Phần VII – Căn cứ pháp lý hệ thống hóa các văn bản pháp luật được sử dụng trong Sổ tay theo từng nhóm lĩnh vực.

Khi tra cứu một quy trình cụ thể, người sử dụng nên thực hiện theo nguyên tắc:

Xác định thủ tục → xác định điều kiện → xác định điều, khoản, điểm áp dụng → kiểm tra văn bản pháp luật hiện hành.

Đối với những nội dung pháp luật có sự thay đổi, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sau thời điểm Sổ tay được ban hành, phải ưu tiên áp dụng *Quy định pháp luật và thủ tục hành chính đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện*.

9. Cách sử dụng phần chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư

Phần V – Chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư được sử dụng để bước đầu xác định dự án có thể thuộc nhóm ngành, nghề, địa bàn hoặc đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư hay không.

Người sử dụng cần lưu ý:

Việc một dự án thuộc ngành, nghề hoặc địa bàn có chính sách ưu đãi *không đồng nghĩa với việc dự án đương nhiên được hưởng ưu đãi*.

Việc áp dụng chính sách ưu đãi phải căn cứ vào:

- Điều kiện cụ thể của từng chính sách;
- Ngành, nghề và quy mô dự án;
- Địa bàn thực hiện dự án;
- Thời điểm thực hiện;
- Tình trạng đáp ứng điều kiện của nhà đầu tư;
- Quy định của pháp luật chuyên ngành và pháp luật về thuế, đất đai có liên quan.

Do đó, bảng ưu đãi trong Sổ tay có chức năng *tra cứu và định hướng*, không thay thế việc xác định chính sách ưu đãi cụ thể đối với từng dự án.

10. Lưu ý về việc áp dụng Sổ tay

Sổ tay được xây dựng nhằm hỗ trợ *tra cứu và hướng dẫn bước đầu* trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

Trong thực tế, cùng một loại dự án nhưng do khác nhau về *địa điểm, nguồn gốc đất, quy mô, nhà đầu tư, ngành nghề, hình thức tiếp cận đất hoặc các điều kiện chuyên ngành*, trình tự thủ tục có thể khác nhau.

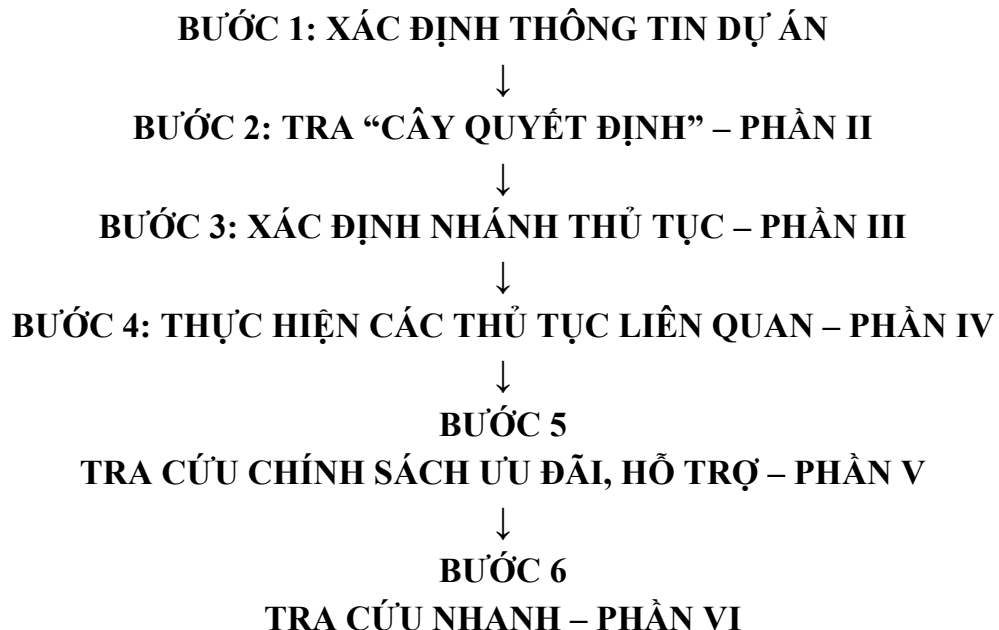
Vì vậy, khi áp dụng Sổ tay cần:

- *Không áp dụng máy móc một quy trình cho mọi dự án;*
- *Không xác định hình thức đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư hoặc hình thức sử dụng đất chỉ dựa trên tên gọi của dự án;*
- *Phải kiểm tra đầy đủ điều kiện và căn cứ pháp lý tương ứng với hồ sơ thực tế của từng dự án.*

Trường hợp có sự khác nhau giữa nội dung hướng dẫn trong Sổ tay và quy định pháp luật hiện hành thì *thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành*.

11. Sơ đồ cách sử dụng Sổ tay

Có thể khái quát cách sử dụng Sổ tay như sau:





BƯỚC 7

KIỂM TRA CĂN CỨ PHÁP LÝ – PHẦN VII



XÁC ĐỊNH VÀ THỰC HIỆN ĐẦY ĐỦ CÁC THỦ TỤC CỦA DỰ ÁN

PHẦN I - HƯỚNG DẪN CHUNG VỀ QUY TRÌNH ĐẦU TƯ

I.1. KHÁI QUÁT VỀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Quy trình thực hiện một dự án đầu tư là tổng thể các bước mà nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan phải thực hiện từ khi hình thành ý tưởng đầu tư, khảo sát địa điểm, đề xuất dự án cho đến khi dự án được triển khai xây dựng, đưa vào hoạt động và thực hiện các thủ tục trong quá trình hoạt động.

Tùy thuộc vào tính chất, quy mô, ngành, nghề, địa điểm thực hiện dự án, nguồn gốc và tình trạng sử dụng đất, nhà đầu tư và dự án có thể phải thực hiện toàn bộ hoặc một số thủ tục khác nhau.

Vì vậy, không có một quy trình duy nhất áp dụng cho tất cả các dự án đầu tư.

Việc xác định đúng quy trình đối với từng dự án phải được thực hiện theo nguyên tắc:

Xác định đặc điểm của dự án → xác định dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hay không → xác định có phải lựa chọn nhà đầu tư hay không và hình thức lựa chọn → xác định hình thức tiếp cận đất đai → xác định các thủ tục về quy hoạch, môi trường, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và pháp luật chuyên ngành → triển khai dự án.

Đây là nguyên tắc xuyên suốt được sử dụng trong toàn bộ Sổ tay.

I.2. CÁC THÔNG TIN CẦN XÁC ĐỊNH TRƯỚC KHI XỬ LÝ MỘT DỰ ÁN

Trước khi xác định trình tự, thủ tục đầu tư, cần thu thập và làm rõ các thông tin cơ bản của dự án.

I.2.1. Thông tin về nhà đầu tư

Cần xác định:

- Nhà đầu tư là cá nhân hay tổ chức;
- Nhà đầu tư trong nước hay nhà đầu tư nước ngoài;
- Tình trạng pháp lý của nhà đầu tư;
- Năng lực tài chính và khả năng huy động vốn;
- Kinh nghiệm thực hiện dự án, nếu thuộc trường hợp phải xem xét;
- Các điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, nếu có.

Việc xác định nhà đầu tư là cơ sở để xem xét các điều kiện tiếp cận thị trường, điều kiện đầu tư kinh doanh và các thủ tục đăng ký đầu tư có liên quan.

I.2.2. Thông tin về mục tiêu và ngành, nghề đầu tư

Cần xác định rõ:

- Mục tiêu của dự án;
- Sản phẩm, dịch vụ dự kiến cung cấp;
- Ngành, nghề hoạt động;

- Ngành, nghề kinh doanh chính;
- Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, nếu có;
- Ngành, nghề thuộc diện hạn chế hoặc không được phép đầu tư kinh doanh, nếu có.

Việc xác định chính xác mục tiêu và ngành, nghề đầu tư có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định:

- Điều kiện đầu tư;
- Điều kiện tiếp cận thị trường;
- Chính sách ưu đãi đầu tư;
- Các giấy phép, điều kiện chuyên ngành;
- Quy mô và yêu cầu về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục liên quan.

I.2.3. Thông tin về địa điểm thực hiện dự án

Địa điểm thực hiện dự án cần được xác định cụ thể, gồm:

- Địa chỉ;
- Vị trí, ranh giới;
- Diện tích;
- Hiện trạng sử dụng đất;
- Quy hoạch sử dụng đất;
- Quy hoạch xây dựng và các quy hoạch có liên quan;
- Tình trạng pháp lý của khu đất;
- Chủ thể đang quản lý, sử dụng đất;
- Khả năng tiếp cận đất của nhà đầu tư.

Đối với dự án có sử dụng đất, đây là một trong những thông tin quan trọng nhất để xác định trình tự thực hiện.

I.3. XÁC ĐỊNH TÌNH TRẠNG VÀ NGUỒN GỐC ĐẤT CỦA DỰ ÁN

Đối với dự án có nhu cầu sử dụng đất, cần xác định rõ đất thuộc trường hợp nào trước khi xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư hoặc thủ tục đầu tư.

Có thể phân loại sơ bộ thành các trường hợp:

Trường hợp 1. Nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất

Nhà đầu tư cần xác định:

- Quyền sử dụng đất có hợp pháp hay không;
- Mục đích sử dụng đất hiện tại;
- Mục đích sử dụng đất có phù hợp với mục tiêu dự án hay không;
- Có phải chuyển mục đích sử dụng đất hay không;
- Có phải thực hiện thủ tục khác về đất đai hay không.

Trường hợp 2. Nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất

Cần xác định phương thức tiếp cận đất, chẳng hạn:

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Thuê quyền sử dụng đất;
- Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Nhà nước giao đất;
- Nhà nước cho thuê đất;
- Đấu giá quyền sử dụng đất;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật đất đai.

Trường hợp 3. Đất do Nhà nước quản lý

Phải tiếp tục xác định:

- Nguồn gốc khu đất;
- Hiện trạng quản lý;
- Quyết định thu hồi đất (nếu có);
- Quyết định giao đất cho tổ chức quản lý (nếu có);
- Quy hoạch sử dụng đất;
- Mục đích sử dụng đất dự kiến;
- Có thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất hay không;
- Có thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá hay không;
- Có thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu hay không.

Không được xác định hình thức giao đất, cho thuê đất chỉ căn cứ vào việc khu đất là “đất sạch”, “đất Nhà nước quản lý” hoặc đã có quyết định thu hồi đất. Phải tiếp tục đối chiếu với trường hợp cụ thể được pháp luật đất đai quy định.

Nội dung này được trình bày chi tiết tại *Phần II – Cây quyết định* và các nhánh liên quan của Sổ tay.

I.4. XÁC ĐỊNH DỰ ÁN CÓ THUỘC DIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ HAY KHÔNG

Đây là một trong những bước đầu tiên cần thực hiện khi xem xét một dự án đầu tư.

Người xử lý hồ sơ phải đối chiếu mục tiêu, quy mô, địa điểm và các yếu tố khác của dự án với quy định của pháp luật đầu tư để xác định:

Một là: Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Khi đó phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo đúng thẩm quyền và trình tự pháp luật quy định.

Hai là: Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Khi đó không thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng vẫn phải tiếp tục xác định:

- Có phải lựa chọn nhà đầu tư hay không;
- Có phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư hay không;
- Có phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay không;
- Hình thức tiếp cận đất;
- Các thủ tục chuyên ngành khác.

Do đó:

“Không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư” không đồng nghĩa với “không phải thực hiện thủ tục đầu tư”.

Nội dung này được hướng dẫn cụ thể tại Nhánh 6 – *Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.*

I.5. XÁC ĐỊNH HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Đối với những dự án có đặt ra vấn đề lựa chọn nhà đầu tư, phải xác định đúng hình thức lựa chọn theo quy định pháp luật.

Về nguyên tắc, cần kiểm tra lần lượt:

Dự án có phải lựa chọn nhà đầu tư không?



Nếu Có, xác định: **Đấu giá quyền sử dụng đất**

hoặc

Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

hoặc

Chấp thuận nhà đầu tư, nếu thuộc trường hợp pháp luật cho phép.

Việc lựa chọn nhà đầu tư phải được xác định căn cứ vào *tính chất dự án, tình trạng đất, quy hoạch, pháp luật đất đai, pháp luật đấu thầu và pháp luật đầu tư*, không căn cứ đơn thuần vào đề xuất của nhà đầu tư.

Đối với dự án sử dụng đất, cần đặc biệt phân biệt:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư với

Hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc hình thức tiếp cận đất của nhà đầu tư.

Hai nội dung này có mối quan hệ chặt chẽ nhưng *không phải là một khái niệm.*

I.6. XÁC ĐỊNH HÌNH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

Sau khi xác định tình trạng đất và hình thức lựa chọn nhà đầu tư, cần xác định hình thức tiếp cận đất của dự án.

Đây là nội dung đặc biệt quan trọng đối với các dự án thực hiện trên quỹ đất do Nhà nước quản lý.

Việc xác định hình thức tiếp cận đất cần làm rõ:

- Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hay chưa;
- Nhà nước có phải thu hồi đất hay không;
- Khu đất có thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá hay không;
- Khu đất có thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất hay không;
- Dự án có thuộc trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất hay không;
- Nhà đầu tư có được nhận chuyển nhượng, thuê hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hay không.

Đối với các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, việc xác định *đấu giá hay không đấu giá* phải được thực hiện trên cơ sở quy định cụ thể của pháp luật đất đai.

Sổ tay sẽ xây dựng một *cây quyết định riêng về hình thức tiếp cận đất*, giúp người sử dụng phân biệt rõ các trường hợp này.

I.7. CÁC THỦ TỤC SAU KHI XÁC ĐỊNH ĐƯỢC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ TIẾP CẬN ĐẤT

Sau khi hoàn thành các thủ tục đầu tư và xác định được hình thức tiếp cận đất, dự án có thể tiếp tục phải thực hiện các thủ tục thuộc các lĩnh vực khác.

Tùy từng dự án, có thể bao gồm:

1. Thủ tục về đất đai

- Giao đất;
- Cho thuê đất;
- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Đăng ký đất đai;
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Các thủ tục khác theo pháp luật đất đai.

2. Thủ tục về quy hoạch

- Xác định sự phù hợp với quy hoạch;
- Thực hiện thủ tục quy hoạch theo tính chất dự án;
- Các thủ tục khác về quy hoạch có liên quan.

3. Thủ tục về môi trường

Tùy thuộc vào quy mô, tính chất và mức độ tác động của dự án:

- Đánh giá sơ bộ tác động môi trường, nếu thuộc trường hợp phải thực hiện;
- Đánh giá tác động môi trường;

- Giấy phép môi trường;
- Đăng ký môi trường;
- Các thủ tục khác theo pháp luật về bảo vệ môi trường.

4. Thủ tục về xây dựng

Tùy thuộc vào dự án:

- Thẩm định dự án;
- Thẩm định thiết kế;
- Cấp giấy phép xây dựng;
- Quản lý chất lượng công trình;
- Nghiệm thu;
- Các thủ tục khác theo pháp luật xây dựng.

5. Thủ tục về phòng cháy, chữa cháy

Đối với công trình, dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, phải thực hiện các thủ tục tương ứng theo quy định.

6. Thủ tục chuyên ngành

Đối với các ngành, nghề kinh doanh có điều kiện hoặc lĩnh vực đầu tư chuyên ngành, nhà đầu tư phải tiếp tục thực hiện các giấy phép, chấp thuận hoặc điều kiện chuyên ngành tương ứng.

I.8. MỐI QUAN HỆ GIỮA CÁC THỦ TỤC

Một trong những nguyên tắc quan trọng khi sử dụng Sổ tay là:

Các thủ tục của một dự án đầu tư không phải lúc nào cũng được thực hiện theo một trình tự cứng nhắc giống nhau.

Có những thủ tục là điều kiện đầu vào của thủ tục khác; có những thủ tục có thể được thực hiện song song; có những thủ tục chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành thủ tục trước đó.

Vì vậy, khi xử lý một dự án cần xác định:

- Thủ tục nào là điều kiện trước?
- Thủ tục nào có thể thực hiện đồng thời?
- Thủ tục nào chỉ được thực hiện sau khi có kết quả của thủ tục khác?

Ví dụ khái quát:

Xác định địa điểm → Xác định quy hoạch và đất đai → Xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư → Thực hiện thủ tục đầu tư → Thực hiện thủ tục đất đai → Thực hiện thủ tục môi trường, xây dựng, PCCC và chuyên ngành → Triển khai dự án

Tuy nhiên, đối với từng dự án cụ thể, thứ tự và mối quan hệ giữa các thủ tục phải được xác định theo quy định pháp luật tương ứng.

I.9. PHÂN BIỆT MỘT SỐ KHÁI NIỆM DỄ NHẦM LẪN

Trong quá trình hướng dẫn nhà đầu tư, cần phân biệt một số khái niệm sau:

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư

Là thủ tục quyết định việc Nhà nước chấp thuận chủ trương thực hiện dự án theo trường hợp và thẩm quyền được pháp luật đầu tư quy định.

2. Chấp thuận nhà đầu tư

Là việc xác định nhà đầu tư thực hiện dự án trong những trường hợp pháp luật quy định.

3. Lựa chọn nhà đầu tư

Là quá trình xác định nhà đầu tư thông qua hình thức mà pháp luật quy định, như đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp luật định.

4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư

Là văn bản ghi nhận thông tin đăng ký của nhà đầu tư về dự án đầu tư trong những trường hợp pháp luật quy định phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư.

5. Giao đất, cho thuê đất

Là hình thức Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Đấu giá quyền sử dụng đất

Là một phương thức lựa chọn người được quyền sử dụng đất trong những trường hợp pháp luật đất đai quy định phải đấu giá.

7. Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Là phương thức lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp thuộc phạm vi phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Việc phân biệt các khái niệm trên có ý nghĩa quan trọng, bởi một dự án có thể đồng thời liên quan đến nhiều thủ tục nhưng mỗi thủ tục có mục đích, căn cứ pháp lý và kết quả khác nhau.

I.10. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH QUY TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG DỰ ÁN

Khi tiếp nhận hoặc hướng dẫn một dự án đầu tư, cán bộ thực hiện nên lần lượt trả lời các câu hỏi sau:

Câu hỏi 1: Nhà đầu tư là ai?



Câu hỏi 2: Dự án đầu tư vào lĩnh vực gì? Có điều kiện đầu tư kinh doanh hay không?



Câu hỏi 3: Dự án thực hiện ở đâu?



Câu hỏi 4: Khu đất có nguồn gốc và tình trạng pháp lý như thế nào?



Câu hỏi 5: Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?



Câu hỏi 6: Dự án có phải lựa chọn nhà đầu tư không?



Câu hỏi 7: Nếu phải lựa chọn nhà đầu tư thì áp dụng hình thức nào?



Câu hỏi 8: Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào?



Câu hỏi 9: Dự án có phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư không?



Câu hỏi 10: Dự án phải thực hiện những thủ tục nào về quy hoạch, đất đai, môi trường, PCCC, xây dựng và pháp luật chuyên ngành?



Câu hỏi 11: Dự án có được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư hay không?



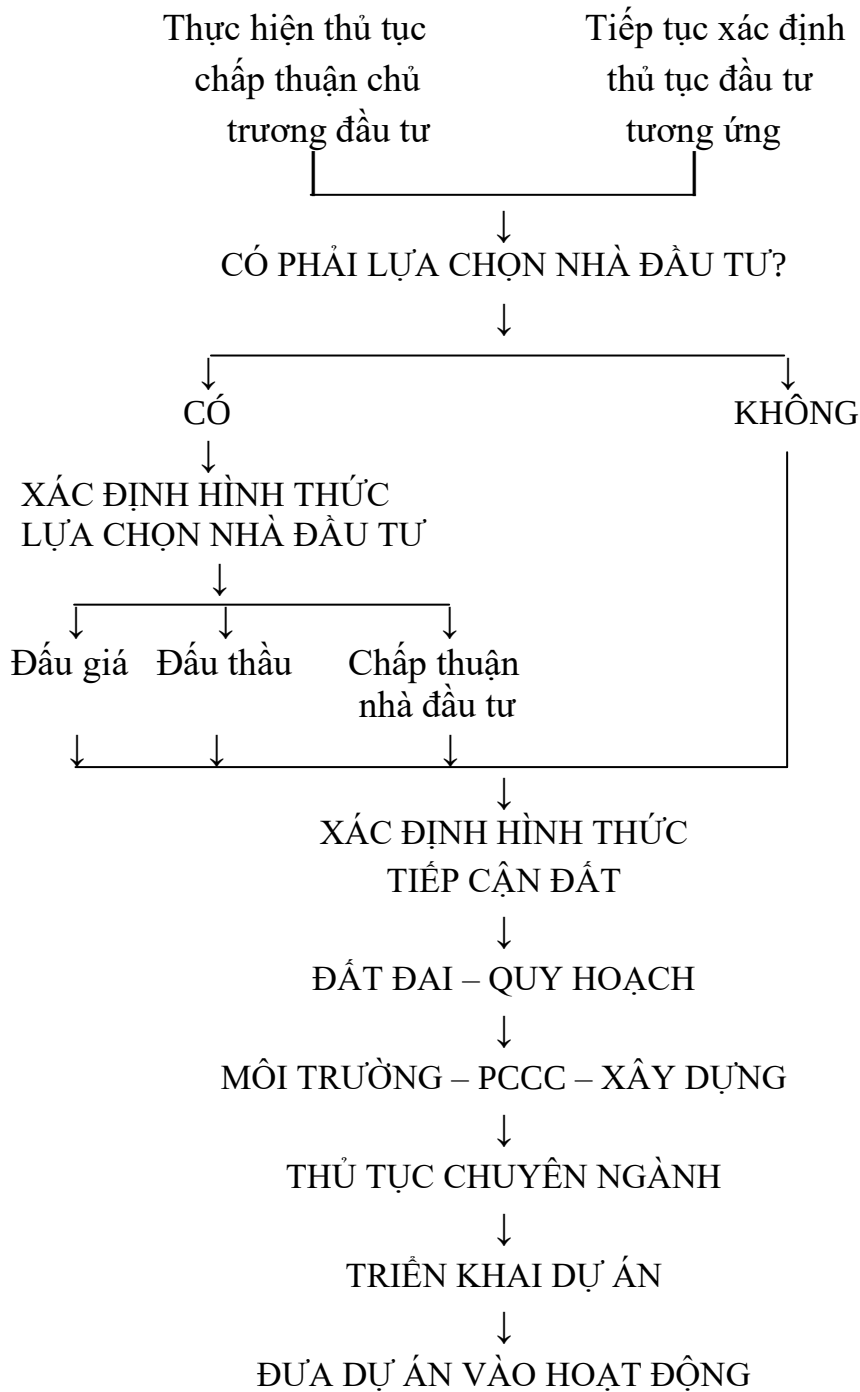
Câu hỏi 12: Sau khi hoàn thành các thủ tục trên, nhà đầu tư cần thực hiện những công việc gì để triển khai và đưa dự án vào hoạt động?

Đây chính là *12 câu hỏi nền tảng* để xác định một dự án đang ở đâu trong toàn bộ quy trình.

I.11. SƠ ĐỒ KHÁI QUÁT QUY TRÌNH ĐẦU TƯ

Có thể khái quát toàn bộ quá trình như sau:





Lưu ý: Sơ đồ trên là sơ đồ khái quát. Đối với từng dự án cụ thể, một số bước có thể không phát sinh, có thể được thực hiện theo trình tự khác hoặc có thể thực hiện đồng thời theo quy định pháp luật.

I.12. NGUYÊN TẮC PHỐI HỢP TRONG QUÁ TRÌNH HƯỚNG DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

Đối với các dự án có tính chất phức tạp hoặc liên quan đến nhiều lĩnh vực, việc hướng dẫn nhà đầu tư cần được thực hiện trên cơ sở *xác định đúng chức năng, thẩm quyền của từng cơ quan, đơn vị.*

Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch tỉnh Quảng Ngãi thực hiện chức năng *hỗ trợ, hướng dẫn, cung cấp thông tin và kết nối nhà đầu tư với*

các cơ quan có thẩm quyền, đồng thời phối hợp theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Đối với nội dung thuộc thẩm quyền chuyên ngành của cơ quan khác, việc hướng dẫn trong Sổ tay chỉ có tính chất *định hướng và tra cứu*; việc thẩm định, chấp thuận, cấp phép hoặc quyết định thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

I.13. KẾT LUẬN CỦA PHẦN I

Quy trình đầu tư cần được tiếp cận theo phương pháp “*xác định đúng trường hợp trước, xác định đúng thủ tục sau*”.

Đối với mỗi dự án, không nên bắt đầu bằng việc áp dụng ngay một thủ tục cụ thể mà phải lần lượt xác định:

Nhà đầu tư → ngành, nghề → địa điểm → đất đai → chấp thuận chủ trương đầu tư → lựa chọn nhà đầu tư → hình thức tiếp cận đất → đăng ký đầu tư → quy hoạch → môi trường → xây dựng → PCCC → thủ tục chuyên ngành → triển khai dự án.

Trên cơ sở nguyên tắc này, *Phần II – Cây quyết định xác định quy trình đầu tư* sẽ chuyển các nội dung nêu trên thành hệ thống câu hỏi và sơ đồ quyết định, giúp người sử dụng Sổ tay xác định nhanh dự án thuộc nhánh thủ tục nào trước khi chuyển sang *Phần III – Các nhánh quy trình, thủ tục đầu tư*.

PHẦN II - CÂY QUYẾT ĐỊNH XÁC ĐỊNH QUY TRÌNH ĐẦU TƯ

II.1. MỤC ĐÍCH CỦA CÂY QUYẾT ĐỊNH

Cây quyết định được xây dựng nhằm giúp bộ phận hướng dẫn thủ tục, nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan *xác định nhanh hướng xử lý đối với một dự án đầu tư cụ thể*.

Thay vì bắt đầu bằng việc tìm kiếm từng thủ tục riêng lẻ, người sử dụng thực hiện theo một chuỗi câu hỏi:

Dự án là gì? → Có phải chấp thuận chủ trương đầu tư không? → Có phải lựa chọn nhà đầu tư không? → Nếu có thì lựa chọn bằng hình thức nào? → Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào? → Có phải đăng ký đầu tư không? → Tiếp tục thực hiện những thủ tục chuyên ngành nào?

Cây quyết định *không thay thế việc thẩm định hồ sơ* và không phải là căn cứ pháp lý độc lập. Cây quyết định có chức năng dẫn người sử dụng đến đúng quy trình, thủ tục và căn cứ pháp lý cần tra cứu.

II.2. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG CÂY QUYẾT ĐỊNH

Khi sử dụng cây quyết định, cần thực hiện theo nguyên tắc:

Một là, xác định đúng thông tin thực tế của dự án.

Hai là, xác định từng câu hỏi theo thứ tự; không bỏ qua bước chỉ vì dự án có quy mô nhỏ hoặc nhà đầu tư đã có đất.

Ba là, phân biệt rõ:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Chấp thuận nhà đầu tư;
- Lựa chọn nhà đầu tư;
- Đăng ký đầu tư;
- Giao đất, cho thuê đất;
- Đấu giá quyền sử dụng đất;

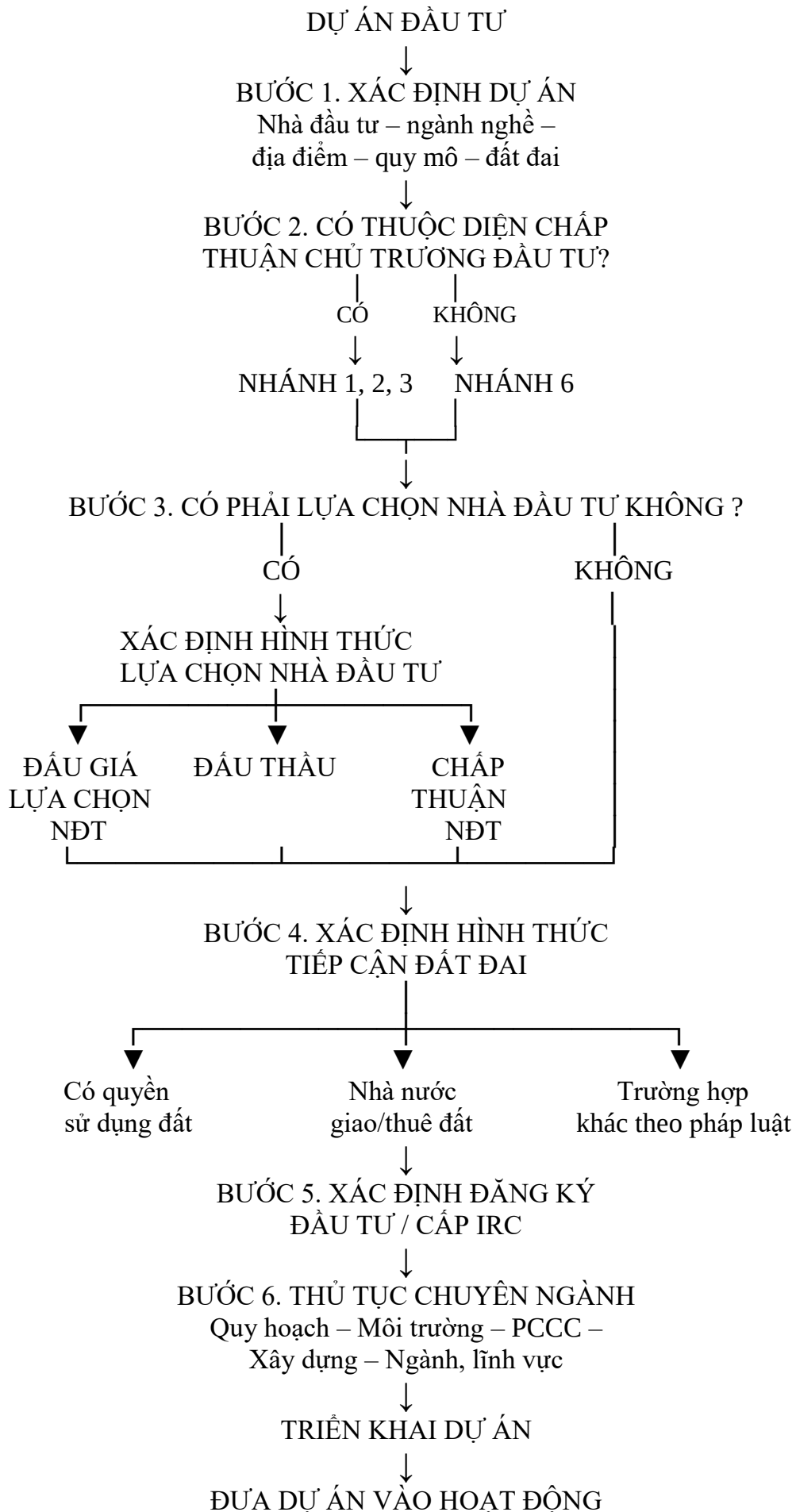
Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Bốn là, đối với dự án có sử dụng đất, phải kiểm tra đồng thời pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai.

Năm là, sau khi xác định được nhánh, chuyển sang Phần III để kiểm tra điều kiện, hồ sơ, trình tự, cơ quan thực hiện và kết quả của thủ tục tương ứng.

II.3. CÂY QUYẾT ĐỊNH TỔNG THỂ

Có thể khái quát toàn bộ quá trình xác định thủ tục đầu tư theo sơ đồ sau:



II.4. BƯỚC 1 – XÁC ĐỊNH THÔNG TIN CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN

Trước khi bắt đầu cây quyết định, phải xác định tối thiểu các thông tin sau:

Nội dung cần xác định	Câu hỏi cần trả lời
Nhà đầu tư	Ai là người/tổ chức thực hiện dự án?
Quốc tịch	Nhà đầu tư trong nước hay nước ngoài?
Ngành nghề	Dự án đầu tư vào lĩnh vực nào?
Địa điểm	Dự án thực hiện ở đâu?
Quy mô	Diện tích, công suất, vốn đầu tư, quy mô xây dựng?
Đất đai	Dự án có sử dụng đất không?
Nguồn gốc đất	Đất của nhà đầu tư, đất nhận chuyển nhượng hay đất Nhà nước quản lý?
Quy hoạch	Địa điểm có phù hợp quy hoạch có liên quan không?
Môi trường	Dự án có thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục môi trường không?
Xây dựng	Dự án có công trình xây dựng không?
Chuyên ngành	Có điều kiện hoặc giấy phép chuyên ngành không?

Kết quả của Bước 1

Sau khi có các thông tin trên, chuyển sang *Bước 2 – Xác định dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hay không*.

II.5. BƯỚC 2 – DỰ ÁN CÓ THUỘC DIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ KHÔNG?

Đây là câu hỏi đầu tiên của cây quyết định về thủ tục đầu tư.

Câu hỏi: Dự án có thuộc trường hợp phải chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư hay không?

Nếu CÓ:

→ Xác định *cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư*.

→ Xác định hồ sơ và trình tự tương ứng.

→ Chuyển sang *Nhánh 1, Nhánh 2 hoặc Nhánh 3* tùy theo thẩm quyền và trường hợp cụ thể được Sổ tay quy định.

Nếu KHÔNG:

→ Không thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

→ Chuyển sang *Nhánh 6 – Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư*.

Lưu ý: Không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không đồng nghĩa với việc dự án không phải thực hiện bất kỳ thủ tục đầu tư nào.

Dự án vẫn phải kiểm tra việc lựa chọn nhà đầu tư, đăng ký đầu tư, đất đai và các thủ tục chuyên ngành.

II.6. BƯỚC 3 – DỰ ÁN CÓ PHẢI LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG?

Sau khi xác định vấn đề chấp thuận chủ trương đầu tư, cần đặt câu hỏi tiếp theo:

Dự án có thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư hay không?

Đây là bước có ý nghĩa đặc biệt đối với dự án sử dụng đất.

Nếu không phải lựa chọn nhà đầu tư:

→ Chuyển sang xác định hình thức tiếp cận đất và các thủ tục đầu tư tiếp theo.

Nếu phải lựa chọn nhà đầu tư:

→ Phải xác định chính xác *hình thức lựa chọn nhà đầu tư*.

Về nguyên tắc, pháp luật đầu tư hiện hành xác định các hình thức lựa chọn nhà đầu tư gồm **đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư**. Việc lựa chọn hình thức nào phải căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án và quy định pháp luật tương ứng.

II.7. BƯỚC 4 – XÁC ĐỊNH HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Sau khi xác định dự án thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư, tiếp tục đặt ba câu hỏi:



II.7.1. Nhánh đấu giá quyền sử dụng đất

Nếu dự án thuộc trường hợp Nhà nước phải thực hiện *đấu giá quyền sử dụng đất* theo pháp luật đất đai:

- Thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá được xác định theo kết quả đấu giá;
- Tiếp tục thực hiện các thủ tục đất đai và thủ tục đầu tư có liên quan.

Nội dung chi tiết được trình bày tại *Nhánh 4 – Đấu giá quyền sử dụng đất*.

II.7.2. Nhánh đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Nếu dự án thuộc trường hợp phải *đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất* hoặc thuộc trường hợp pháp luật đấu thầu quy định:

- Thực hiện công bố dự án, mời quan tâm và các bước lựa chọn nhà đầu tư theo quy định;
- Xác định nhà đầu tư trúng thầu;

→ Tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư, đất đai và thủ tục chuyên ngành theo quy định.

Nội dung chi tiết được trình bày tại *Nhánh 7 – Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*.

II.7.3. Nhánh chấp thuận nhà đầu tư

Nếu dự án thuộc trường hợp pháp luật cho phép *chấp thuận nhà đầu tư*:

→ Thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.

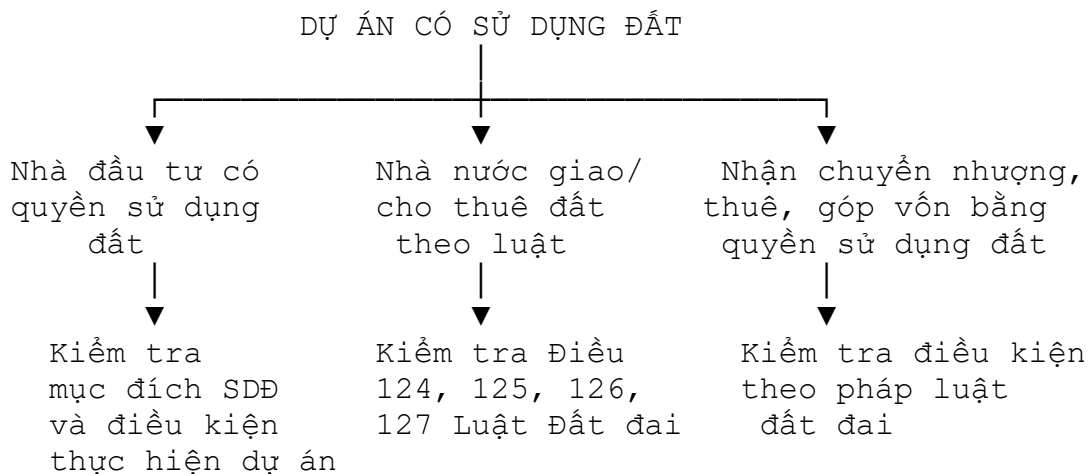
Đối với trường hợp dự án vừa thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư vừa thuộc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định, cần xác định việc ***chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư***.

Nội dung chi tiết được trình bày tại *Nhánh 5 – Chấp thuận nhà đầu tư*.

II.8. BƯỚC 5 – XÁC ĐỊNH HÌNH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

Đây là bước phải đặc biệt lưu ý đối với dự án sử dụng đất. Sau khi xác định dự án và hình thức lựa chọn nhà đầu tư, cần tiếp tục trả lời:

Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng cách nào? Có thể phát sinh các trường hợp:



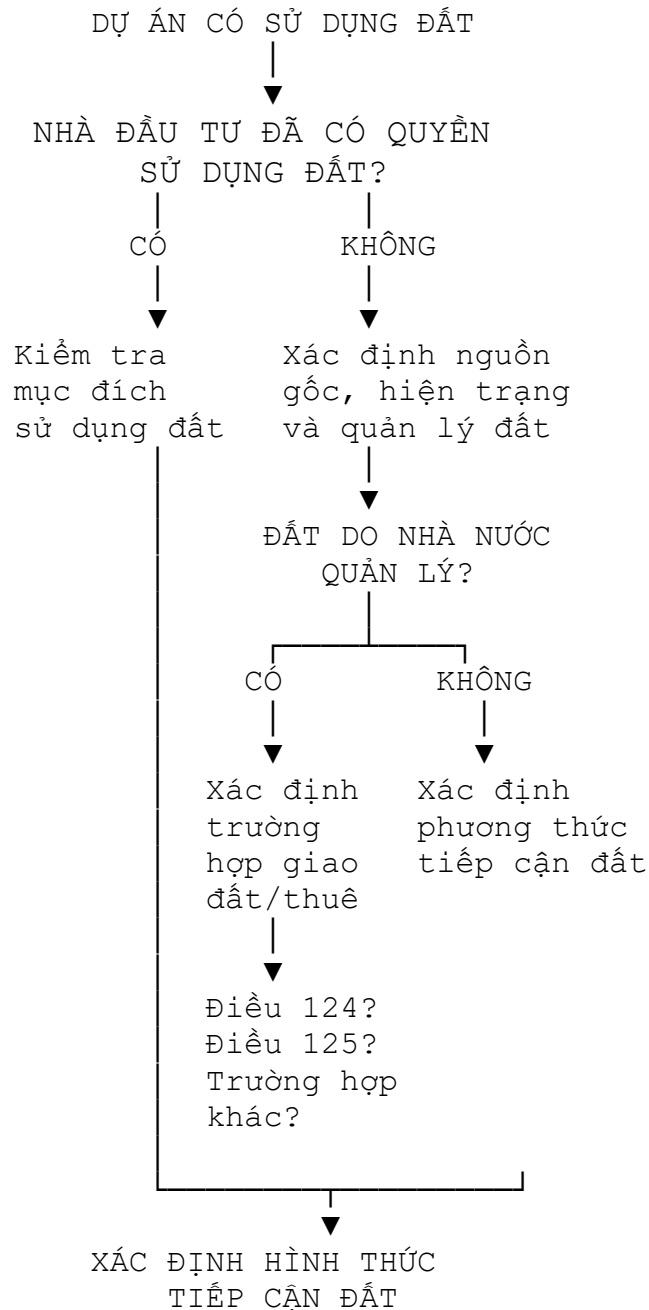
Đối với đất do Nhà nước quản lý, phải tiếp tục xác định cụ thể dự án thuộc:

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá;
- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất;
- Trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu;
- Hoặc trường hợp khác theo pháp luật đất đai.

Không được kết luận “đất sạch thì không đấu giá” hoặc “đất Nhà nước quản lý thì phải đấu giá” chỉ dựa vào hiện trạng đất. Phải đối chiếu đúng trường hợp pháp luật quy định.

II.9. CÂY QUYẾT ĐỊNH ĐẤT ĐAI

Đối với dự án có sử dụng đất, thực hiện cây quyết định sau:



Nguyên tắc quan trọng

Việc phân biệt *Điều 124 – Điều 125 – Các trường hợp khác* phải được thực hiện trên cơ sở đối chiếu điều kiện pháp luật với hồ sơ thực tế của khu đất và dự án.

Nội dung này được trình bày thành **nhánh đất đai riêng** trong Phần III để tránh việc cây quyết định đầu tư và cây quyết định đất đai bị trộn lẫn.

II.10. BƯỚC 6 – XÁC ĐỊNH CÓ PHẢI ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ/CẤP IRC (GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ) HAY KHÔNG

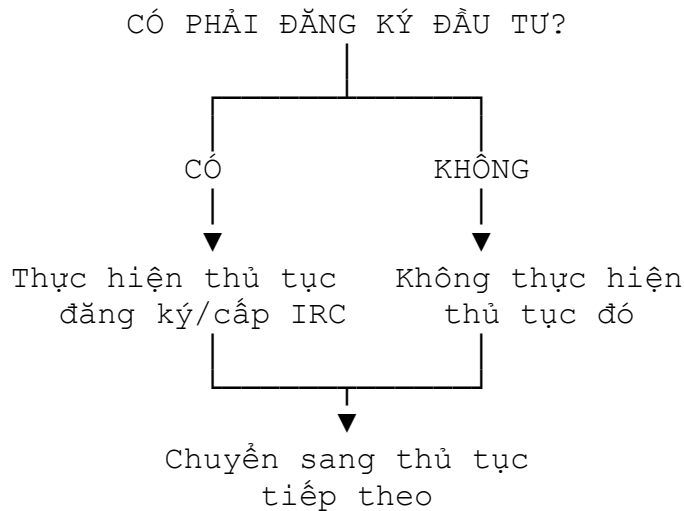
Sau khi xác định các vấn đề nêu trên, cần kiểm tra:

Nhà đầu tư có phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay không?

Việc này cần phân biệt theo:

- Nhà đầu tư trong nước;
- Nhà đầu tư nước ngoài;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;
- Trường hợp dự án thuộc hoặc không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Các trường hợp khác theo Luật Đầu tư.

Do đó:



II.11. BƯỚC 7 – XÁC ĐỊNH CÁC THỦ TỤC CHUYÊN NGÀNH

Sau khi hoàn thành các bước trên, phải tiếp tục rà soát các thủ tục khác của dự án.

Có thể bao gồm:

- Quy hoạch;
- Đất đai;
- Môi trường;
- Xây dựng;
- Phòng cháy, chữa cháy;
- Khoáng sản;
- Năng lượng;
- Y tế;
- Giáo dục;
- Du lịch;
- Công nghiệp;
- Thương mại;
- Giao thông;
- Các ngành, lĩnh vực chuyên ngành khác.

Không phải dự án nào cũng thực hiện tất cả các thủ tục trên.

Nguyên tắc là: *Dự án thuộc lĩnh vực nào thì rà soát điều kiện và thủ tục chuyên ngành của lĩnh vực đó.*

II.12. CÂY QUYẾT ĐỊNH RÚT GỌN ĐỀ CÁN BỘ TRA CỨU NHANH

Để sử dụng trong thực tế, có thể rút gọn toàn bộ Phần II thành 10 câu hỏi:

CÂU HỎI 1: Ai là nhà đầu tư?

↓

CÂU HỎI 2: Dự án đầu tư vào ngành, nghề gì?

↓

CÂU HỎI 3: Địa điểm thực hiện dự án ở đâu?

↓

CÂU HỎI 4: Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?

→ Có → Nhánh 1, 2, 3

→ Không → Nhánh 6

↓

CÂU HỎI 5: Dự án có phải lựa chọn nhà đầu tư không?

→ Có → xác định hình thức lựa chọn.

→ Không → tiếp tục.

↓

CÂU HỎI 6: Nếu phải lựa chọn nhà đầu tư thì lựa chọn bằng hình thức nào?

→ Đấu giá → Nhánh 4

→ Đấu thầu → Nhánh 7

→ Chấp thuận nhà đầu tư → Nhánh 5

↓

CÂU HỎI 7: Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào?

→ Chuyển sang *Cây quyết định đất đai*.

↓

CÂU HỎI 8: Có phải đăng ký đầu tư/cấp IRC không?

↓

CÂU HỎI 9: Có phải thực hiện thủ tục chuyên ngành không?

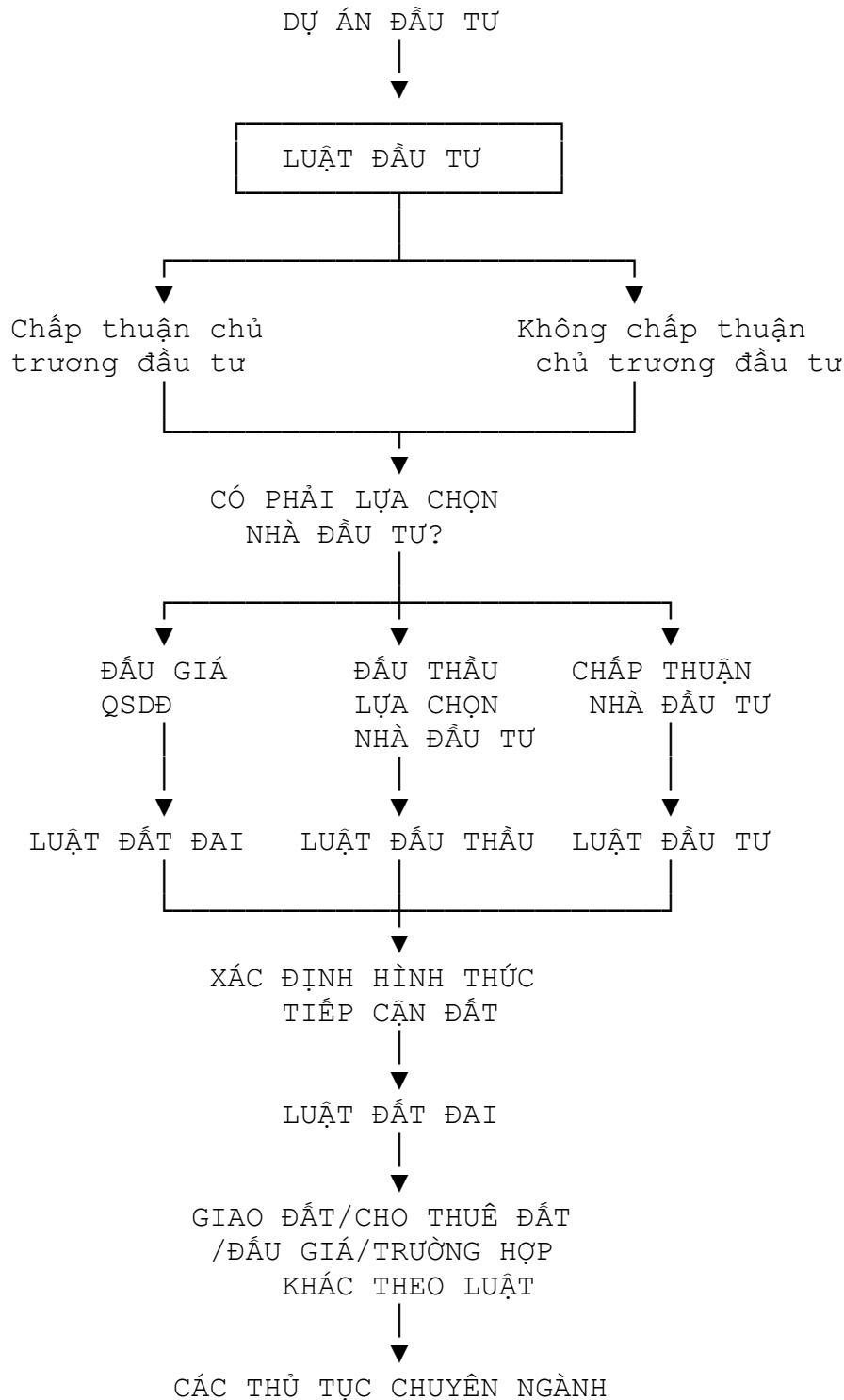
↓

CÂU HỎI 10: Có thuộc diện ưu đãi, hỗ trợ đầu tư không?

→ Tra **Phần V**.

II.13. SƠ ĐỒ LIÊN KẾT 4 HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

Đây là sơ đồ quan trọng để sử dụng khi tham mưu các dự án có đất.



Luật Đấu giá tài sản được áp dụng đối với trình tự, thủ tục tổ chức cuộc đấu giá tài sản, trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh; còn việc xác định đất có thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất hay không trước hết phải căn cứ pháp luật đất đai.

Đây là điểm cần tách rõ trong Sổ tay để tránh cách hiểu:

“Có đấu giá” → mặc nhiên áp dụng toàn bộ Luật Đấu giá tài sản để quyết định có đấu giá hay không.

Thực tế phải đi theo hai tầng:

Tầng 1: Pháp luật đất đai xác định có thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất hay không.

Tầng 2: Nếu thuộc trường hợp đấu giá → thực hiện *trình tự, thủ tục đấu giá* theo pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

II.14. BẢNG XÁC ĐỊNH NHÁNH (XÁC ĐỊNH NHANH)

Câu hỏi	Nếu “CÓ”	Nếu “KHÔNG”
Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư?	Nhánh 1, 2 hoặc 3	Nhánh 6
Dự án phải lựa chọn nhà đầu tư?	Xác định hình thức lựa chọn	Không thực hiện bước lựa chọn
Thuộc trường hợp đấu giá QSDĐ?	Nhánh 4	Kiểm tra tiếp
Thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn NĐT?	Nhánh 7	Kiểm tra tiếp
Thuộc trường hợp chấp thuận NĐT?	Nhánh 5	Xác định cách xử lý khác
Nhà đầu tư đã có QSDĐ?	Kiểm tra điều kiện sử dụng đất	Xác định phương thức tiếp cận đất
Phải đăng ký đầu tư/cấp IRC?	Thực hiện thủ tục tương ứng	Không thực hiện thủ tục đó
Có thủ tục môi trường?	Thực hiện theo quy mô dự án	Không thực hiện nếu không thuộc diện
Có thủ tục xây dựng?	Thực hiện theo pháp luật xây dựng	Không thực hiện nếu không thuộc diện
Có điều kiện chuyên ngành?	Thực hiện thủ tục chuyên ngành	Không thực hiện

II.15. KẾT QUẢ CỦA PHẦN II

Sau khi thực hiện cây quyết định, người sử dụng Sổ tay phải xác định được tối thiểu các nội dung sau:

- (1) Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hay không;
- (2) Nếu có, thuộc nhánh chấp thuận chủ trương đầu tư nào;
- (3) Dự án có phải lựa chọn nhà đầu tư hay không;
- (4) Nếu phải lựa chọn thì thuộc hình thức đấu giá, đấu thầu hay chấp thuận nhà đầu tư;
- (5) Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào;
- (6) Có phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư/cấp IRC hay không;
- (7) Những thủ tục chuyên ngành nào tiếp tục phải thực hiện;
- (8) Dự án có thể thuộc chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư nào.

Sau khi xác định được các nội dung trên, người sử dụng chuyển sang *Phần III – Các nhánh quy trình, thủ tục đầu tư* để thực hiện việc tra cứu chi tiết.

II.16. NGUYÊN TẮC CỐT LÕI CỦA CÂY QUYẾT ĐỊNH

Toàn bộ Phần II có thể ghi nhớ một cách đơn giản:

**ĐẦU TƯ → CHỦ TRƯỞNG → NHÀ ĐẦU TƯ → ĐẤT →
ĐĂNG KÝ → CHUYÊN NGÀNH → TRIỂN KHAI**

Trong đó:

“Chủ trương đầu tư” trả lời câu hỏi *có phải xin Nhà nước chấp thuận chủ trương thực hiện dự án hay không;*

“Lựa chọn nhà đầu tư” trả lời câu hỏi *ai được lựa chọn để thực hiện dự án;*

“Đất đai” trả lời câu hỏi *nhà đầu tư tiếp cận và sử dụng đất bằng hình thức nào;*

“Đăng ký đầu tư” trả lời câu hỏi *nhà đầu tư có phải thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư/cấp IRC hay không;*

“Thủ tục chuyên ngành” trả lời câu hỏi *dự án phải đáp ứng những điều kiện chuyên ngành nào trước khi triển khai.*

Đây là nguyên tắc phân luồng xuyên suốt Sổ tay và là cơ sở để chuyển sang Phần III – Các nhánh quy trình, thủ tục đầu tư.

PHẦN III - CÁC NHÁNH QUY TRÌNH, THỦ TỤC ĐẦU TƯ

III.1. NGUYÊN TẮC PHÂN NHÁNH

Trên cơ sở cây quyết định tại Phần II, dự án đầu tư được phân thành các nhánh thủ tục tương ứng với đặc điểm pháp lý của từng dự án.

Các nhánh trong Sổ tay được xây dựng nhằm giúp bộ phận hướng dẫn và nhà đầu tư xác định *đúng thủ tục cần thực hiện*, tránh tình trạng áp dụng đồng thời hoặc nhầm lẫn giữa các thủ tục có bản chất khác nhau.

Các nhánh chính gồm:

Nhánh 1. Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội.

Nhánh 2. Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

Nhánh 3. Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Nhánh 4. Dự án lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Nhánh 5. Dự án thực hiện theo hình thức chấp thuận nhà đầu tư.

Nhánh 6. Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

Nhánh 7. Dự án lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu.

Ngoài các nhánh trên, đối với từng dự án còn phải tiếp tục rà soát các thủ tục về đất đai, quy hoạch, môi trường, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và pháp luật chuyên ngành.

III.2. NHÁNH 1 – DỰ ÁN THUỘC THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ CỦA QUỐC HỘI

III.2.1. Khi nào áp dụng

Nhánh này áp dụng đối với dự án thuộc trường hợp phải được *Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư* theo quy định của Luật Đầu tư.

Việc xác định dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội phải căn cứ vào tính chất, quy mô, tác động của dự án và các điều kiện được quy định tại Luật Đầu tư hiện hành.

III.2.2. Căn cứ pháp lý

- Luật Đầu tư;
- Nghị định 96/2026/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế có liên quan;
- Các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

III.2.3. Nội dung cần kiểm tra

Bộ phận tiếp nhận, hướng dẫn phải kiểm tra:

1. Mục tiêu dự án;

2. Quy mô dự án;
3. Diện tích đất;
4. Nhu cầu sử dụng đất;
5. Tác động môi trường;
6. Nhu cầu di dân, tái định cư;
7. Các yếu tố đặc biệt khác theo quy định pháp luật.

III.2.4. Hồ sơ

Hồ sơ thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

Về nguyên tắc, hồ sơ phải thể hiện được:

- Tư cách pháp lý của nhà đầu tư;
- Năng lực tài chính;
- Đề xuất dự án;
- Mục tiêu, quy mô;
- Địa điểm;
- Diện tích đất;
- Tiến độ;
- Phương án huy động vốn;
- Các nội dung khác theo yêu cầu của pháp luật.

Nghị định 96/2026/NĐ-CP hiện quy định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư đề xuất, trong đó có văn bản đề nghị thực hiện dự án, tài liệu về tư cách pháp lý, tài liệu chứng minh năng lực tài chính và đề xuất dự án đầu tư.

III.2.5. Cơ quan thực hiện

Cơ quan có thẩm quyền và cơ quan tiếp nhận, thẩm định hồ sơ thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

III.2.6. Kết quả

Kết quả là *Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư* của cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi có quyết định, nhà đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan đến:

- Lựa chọn nhà đầu tư, nếu thuộc trường hợp phải lựa chọn;
- Đất đai;
- Quy hoạch;
- Môi trường;
- Xây dựng;
- Phòng cháy, chữa cháy;
- Thủ tục chuyên ngành.

III.3. NHÁNH 2 – DỰ ÁN THUỘC THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

III.3.1. Khi nào áp dụng

Áp dụng đối với dự án thuộc trường hợp Luật Đầu tư quy định thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

Luật Đầu tư hiện hành đã có nhiều thay đổi, bãi bỏ hoặc điều chỉnh một số trường hợp so với quy định trước đây; do đó khi lập hồ sơ cụ thể phải đối chiếu văn bản đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện.

III.3.2. Các nội dung cần kiểm tra

Cần xác định:

- Dự án có thuộc danh mục thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ không;
- Quy mô dự án;
- Ngành, nghề;
- Địa điểm;
- Diện tích đất;
- Vốn đầu tư;
- Các yếu tố quốc phòng, an ninh;
- Các yếu tố môi trường;
- Các điều kiện đặc thù khác.

III.3.3. Hồ sơ

Thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

Hồ sơ cơ bản gồm các tài liệu chứng minh:

- Tư cách pháp lý;
- Năng lực tài chính;
- Đề xuất dự án;
- Địa điểm;
- Quy mô;
- Tiến độ;
- Nhu cầu sử dụng đất;
- Các nội dung khác theo từng loại dự án.

III.3.4. Trình tự

Có thể khái quát:

Nhà đầu tư lập hồ sơ → Cơ quan tiếp nhận hồ sơ → Kiểm tra tính hợp lệ → Lấy ý kiến các cơ quan liên quan → Thẩm định → Hoàn thiện hồ sơ → Trình Thủ tướng Chính phủ → Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

III.3.5. Kết quả

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau đó thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

III.4. NHÁNH 3 – DỰ ÁN THUỘC THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP TỈNH

Đây là nhánh có ý nghĩa thực tế lớn đối với công tác hướng dẫn đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

III.4.1. Khi nào áp dụng

Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi thuộc trường hợp được Luật Đầu tư quy định.

Đặc biệt, Luật Đầu tư hiện hành quy định trường hợp dự án có đề nghị Nhà nước *giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng*, hoặc dự án có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuộc nhóm trường hợp phải xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh, trừ các trường hợp luật định.

Điều này có ý nghĩa đặc biệt đối với các dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý.

III.4.2. Hồ sơ

Hồ sơ thực hiện theo Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

Về cơ bản cần có:

1. Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư;
2. Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;
3. Tài liệu chứng minh năng lực tài chính;
4. Đề xuất dự án đầu tư;
5. Tài liệu về địa điểm;
6. Tài liệu về nhu cầu sử dụng đất;
7. Các tài liệu khác theo tính chất dự án.

III.4.3. Nội dung đề xuất dự án

Đề xuất dự án cần làm rõ:

- Nhà đầu tư;
- Mục tiêu;
- Quy mô;
- Vốn đầu tư;
- Phương án huy động vốn;
- Địa điểm;
- Diện tích;
- Thời hạn hoạt động;
- Tiến độ;

- Nhu cầu sử dụng đất;
- Hiện trạng sử dụng đất;
- Các đề xuất liên quan.

Nghị định 96/2026/NĐ-CP quy định đề xuất dự án phải thể hiện các nội dung chủ yếu như mục tiêu, quy mô, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ, hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất.

III.4.4. Trình tự khái quát



III.4.5. Điểm cần đặc biệt lưu ý

Chấp thuận chủ trương đầu tư không đồng nghĩa với giao đất hoặc cho thuê đất.

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là một bước trong quá trình thực hiện dự án.

Sau khi có quyết định, phải tiếp tục thực hiện thủ tục đất đai theo pháp luật đất đai.

Đặc biệt:

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư không tự động xác định dự án được giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá.

Hình thức giao đất, cho thuê đất phải tiếp tục được xác định theo Luật Đất đai.

Đây là nguyên tắc rất quan trọng khi tham mưu các dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý.

III.5. NHÁNH 4 – LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

III.5.1. Khi nào áp dụng

Nhánh này áp dụng khi dự án thuộc trường hợp phải *giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất* theo pháp luật đất đai.

Điều 125 Luật Đất đai quy định Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp luật định; đối với dự án đầu tư sử dụng quỹ đất thuộc phạm vi Điều 217, Điều 125 cũng quy định nguyên tắc loại trừ trường hợp thuộc Điều 124 và Điều 126.

III.5.2. Điều kiện cần kiểm tra

Cần kiểm tra:

- Khu đất có thuộc quỹ đất phải đấu giá không;
- Có thuộc trường hợp loại trừ theo Điều 124 không;
- Có thuộc trường hợp Điều 126 không;
- Đất đã được thu hồi hay chưa;
- Đã hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc thuộc trường hợp - không phải thực hiện hay chưa;
- Có trong kế hoạch sử dụng đất phù hợp hay không;
- Điều kiện hạ tầng;
- Phương án đấu giá;
- Các điều kiện khác theo pháp luật đất đai.

Điều 125 quy định điều kiện để tiến hành đấu giá bao gồm việc đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải thực hiện; phù hợp với kế hoạch sử dụng đất và các điều kiện khác tùy loại dự án.

III.5.3. Mối quan hệ với Luật Đầu tư

Theo Luật Đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất là *một trong các hình thức lựa chọn nhà đầu tư*.

Do đó cần hiểu theo hai tầng:

Luật Đầu tư: xác định cơ chế lựa chọn nhà đầu tư.

Luật Đất đai: xác định trường hợp Nhà nước phải giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Luật Đấu giá tài sản: điều chỉnh trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá theo phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu giá.

III.5.4. Trình tự khái quát

XÁC ĐỊNH ĐẤT THUỘC TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ



CHUẨN BỊ QUỸ ĐẤT



PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN
ĐẤU GIÁ



CÔNG KHAI THÔNG TIN



TỔ CHỨC CUỘC ĐẤU GIÁ



XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG
ĐẤU GIÁ



CÔNG NHẬN KẾT QUẢ



GIAO ĐẤT/CHO THUÊ ĐẤT



THỰC HIỆN DỰ ÁN

III.6. NHÁNH 5 – CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

III.6.1. Khái niệm

Chấp thuận nhà đầu tư là một cơ chế *xác định nhà đầu tư thực hiện dự án* trong trường hợp pháp luật cho phép chấp thuận mà không phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Theo Luật Đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư theo các trường hợp luật định.

III.6.2. Điều kiện

Phải xác định dự án có thuộc đúng trường hợp pháp luật cho phép chấp thuận nhà đầu tư hay không.

Không được hiểu rằng:

Nhà đầu tư nộp hồ sơ trước = đương nhiên được chấp thuận nhà đầu tư

Trước hết phải xác định dự án *có thuộc trường hợp được áp dụng cơ chế này hay không.*

III.6.3. Hồ sơ

Hồ sơ thực hiện theo Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP.

Tùy trường hợp có thể phải chứng minh:

- Tư cách pháp lý;
- Năng lực tài chính;
- Năng lực thực hiện;
- Địa điểm;
- Quyền sử dụng đất;
- Đề xuất dự án;
- Sự phù hợp với quy hoạch;
- Các điều kiện khác.

III.6.4. Môi quan hệ với chấp thuận chủ trương đầu tư

Cần phân biệt:

Chấp thuận chủ trương đầu tư → trả lời câu hỏi: Nhà nước có chấp thuận chủ trương thực hiện dự án hay không?

Chấp thuận nhà đầu tư → trả lời câu hỏi: Ai được xác định là nhà đầu tư thực hiện dự án?

Hai nội dung này có thể được thực hiện trong cùng một thủ tục/quyết định trong những trường hợp pháp luật quy định.

Do đó không nên hiểu: “*Có chấp thuận chủ trương đầu tư*” = “*đã chấp thuận nhà đầu tư*”.

III.7. NHÁNH 6 – DỰ ÁN KHÔNG THUỘC DIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Đây là nhánh được sử dụng khi dự án *không thuộc các trường hợp phải chấp thuận chủ trương đầu tư* theo Luật Đầu tư.

III.7.1. Cần kiểm tra điều kiện gì

Sau khi kết luận dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, phải kiểm tra tiếp:

Một là: Có phải lựa chọn nhà đầu tư không?

Hai là: Có phải đăng ký đầu tư/cấp IRC không?

Ba là: Có sử dụng đất không?

Bốn là: Nếu có sử dụng đất thì tiếp cận đất bằng hình thức nào?

Năm là: Có phải thực hiện thủ tục chuyên ngành không?

III.7.2. Sơ đồ



III.7.3. Lưu ý

“Không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư” *không có nghĩa là được miễn tất cả thủ tục đầu tư.*

Tùy nhà đầu tư và dự án, vẫn có thể phát sinh:

- Thủ tục đăng ký đầu tư;
- Thủ tục đất đai;
- Quy hoạch;
- Môi trường;
- Xây dựng;
- Phòng cháy, chữa cháy;
- Giấy phép chuyên ngành.

III.8. NHÁNH 7 – ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

III.8.1. Khi nào áp dụng

Nhánh này áp dụng đối với dự án thuộc trường hợp phải *đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư* theo pháp luật về đầu tư, đất đai và đấu thầu.

Điều 126 Luật Đất đai quy định Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp được luật quy định.

III.8.2. Cần kiểm tra

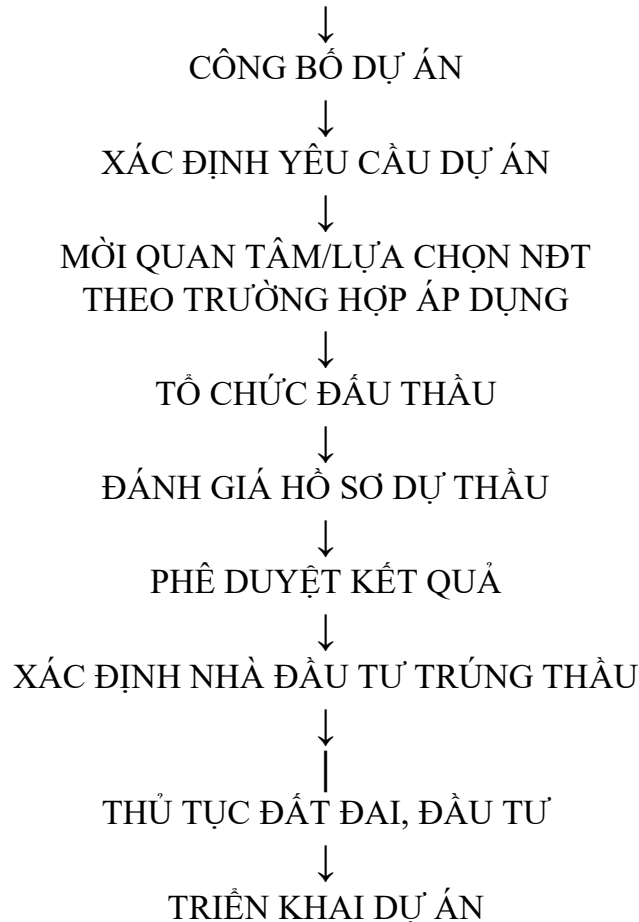
Trước khi đề xuất đấu thầu phải xác định:

- Dự án có sử dụng đất không;
- Có thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất không;

- Có thuộc trường hợp Điều 126 Luật Đất đai không;
- Có thuộc trường hợp phải đấu thầu theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực không;
- Có thuộc trường hợp HĐND cấp tỉnh quyết định áp dụng đấu thầu theo quy định không;
- Các điều kiện khác theo pháp luật đấu thầu.

III.8.3. Trình tự khái quát

XÁC ĐỊNH DỰ ÁN THUỘC TRƯỜNG HỢP ĐẤU THẦU



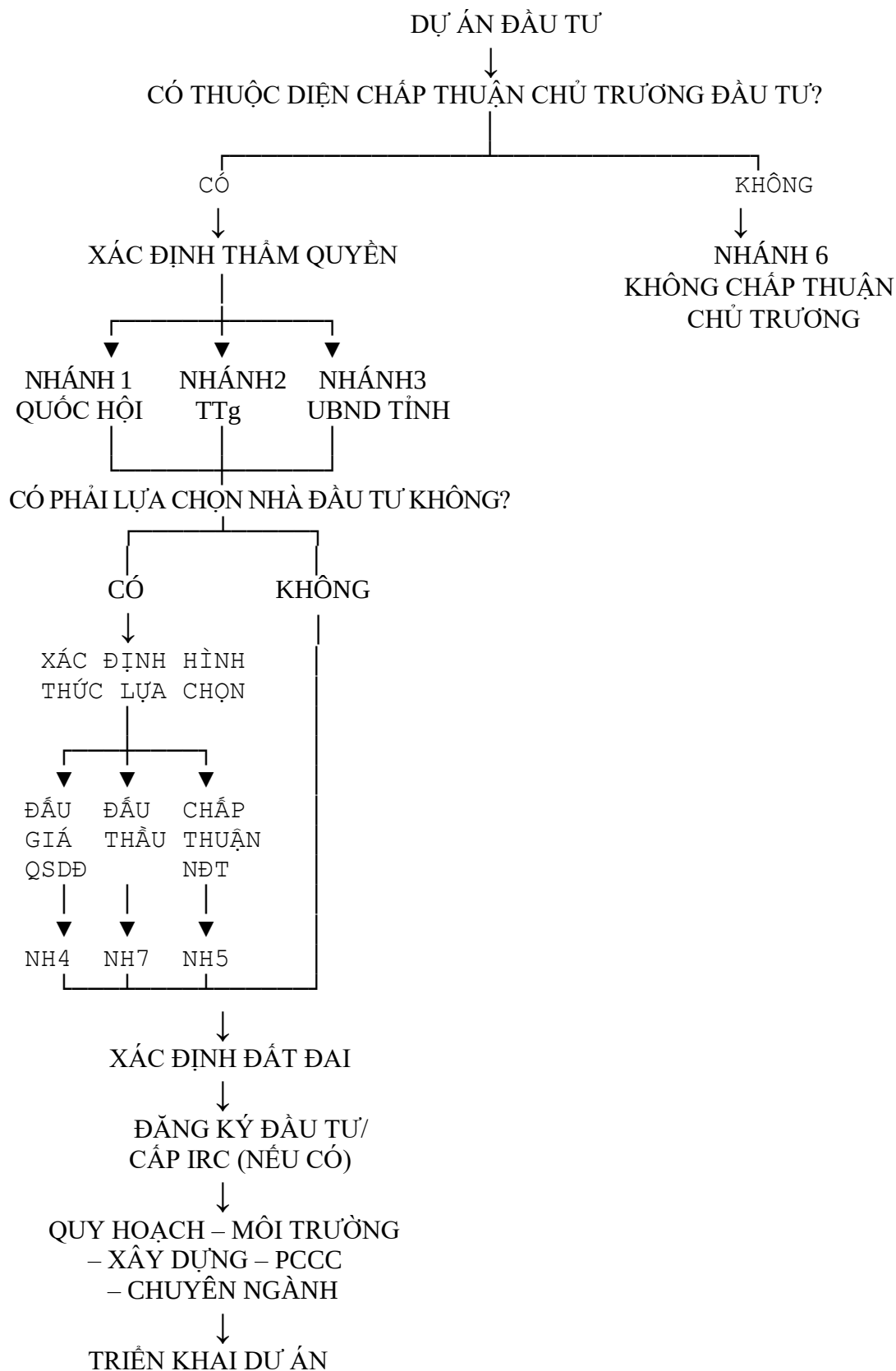
III.9. MỐI QUAN HỆ GIỮA 7 NHÁNH

Có thể khái quát như sau:

Nhánh	Nội dung	Câu hỏi chính
Nhánh 1	Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư	Dự án có thuộc thẩm quyền Quốc hội?
Nhánh 2	Thủ tướng chấp thuận chủ trương đầu tư	Dự án có thuộc thẩm quyền Thủ tướng?
Nhánh 3	UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư	Dự án có thuộc thẩm quyền UBND tỉnh?
Nhánh 4	Đấu giá QSDĐ	Có thuộc trường hợp phải đấu giá?
Nhánh 5	Chấp thuận nhà đầu tư	Có thuộc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư?

Nhánh	Nội dung	Câu hỏi chính
Nhánh 6	Không chấp thuận chủ trương đầu tư	Dự án không thuộc diện chủ trương đầu tư?
Nhánh 7	Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư	Có thuộc trường hợp phải đấu thầu?

III.10. SƠ ĐỒ TỔNG HỢP PHẦN III



III.11. NGUYÊN TẮC ĐỐI VỚI DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT NHÀ NƯỚC

Đối với dự án có sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, bộ phận hướng dẫn *không được kết luận* ngay dự án phải đấu giá hoặc không phải đấu giá chỉ căn cứ vào một yếu tố đơn lẻ như:

- Đất sạch;
- Đã có quyết định thu hồi đất;
- Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý;
- Đất đã được giải phóng mặt bằng;
- Nhà đầu tư đã đề xuất dự án;
- Dự án đã có thông báo hoặc kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Phải thực hiện theo trình tự:

Xác định nguồn gốc và tình trạng đất → xác định mục đích sử dụng đất → xác định loại dự án → đối chiếu Điều 124 → đối chiếu Điều 125 → đối chiếu Điều 126 → kiểm tra các trường hợp khác → kết luận hình thức giao đất/cho thuê đất và hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 125 Luật Đất đai quy định đấu giá đối với những trường hợp luật định nhưng đồng thời loại trừ các trường hợp thuộc Điều 124 và Điều 126; Điều 126 điều chỉnh các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Đây là nguyên tắc rất quan trọng để xử lý các dự án cụ thể tại Quảng Ngãi, đặc biệt là những dự án trên *quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý*.

III.12. KẾT LUẬN PHẦN III

Sau khi xác định các nhánh thủ tục tại Phần II và Phần III, bộ phận hướng dẫn phải xác định được:

- Dự án thuộc nhánh nào;
- Cơ quan nào có thẩm quyền;
- Có phải chấp thuận chủ trương đầu tư không;
- Có phải lựa chọn nhà đầu tư không;
- Nếu có thì đấu giá, đấu thầu hay chấp thuận nhà đầu tư;
- Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào;
- Có phải đăng ký đầu tư/cấp IRC không;
- Các thủ tục chuyên ngành tiếp theo là gì.

Trong đó, đối với dự án có sử dụng đất, cần đặc biệt tuân thủ nguyên tắc:

Không xác định hình thức đấu giá, đấu thầu hoặc giao đất, cho thuê đất chỉ bằng tên gọi của dự án hoặc hiện trạng “đất sạch”; phải đối chiếu điều kiện pháp lý của từng trường hợp với hồ sơ thực tế của dự án.

PHẦN IV- BẢNG TRA CỨU NHANH QUY TRÌNH, THỦ TỤC ĐẦU TƯ

IV.1. MỤC ĐÍCH CỦA BẢNG TRA CỨU

Bảng tra cứu nhanh được xây dựng để hỗ trợ cán bộ hướng dẫn đầu tư, nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định nhanh trình tự, thủ tục cần thực hiện đối với một dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Việc tra cứu được thực hiện theo nguyên tắc:

Xác định đặc điểm dự án → xác định thủ tục đầu tư → xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư → xác định hình thức tiếp cận đất → xác định các thủ tục chuyên ngành tiếp theo.

Bảng tra cứu chỉ có tính chất *hướng dẫn, định hướng bước đầu*. Đối với từng dự án cụ thể, cơ quan hướng dẫn phải kiểm tra đầy đủ hồ sơ và đối chiếu quy định pháp luật tại thời điểm thực hiện để xác định chính xác thủ tục áp dụng.

IV.2. BẢNG TRA CỨU NHANH THEO TÌNH HUỐNG DỰ ÁN

STT	Tình huống của dự án	Thủ tục cần xác định	Nhánh tương ứng	Bước tiếp theo
1	Dự án thuộc trường hợp Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Nhánh 1	Thực hiện theo thẩm quyền Quốc hội
2	Dự án thuộc trường hợp Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Nhánh 2	Thực hiện theo thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ
3	Dự án thuộc trường hợp UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Nhánh 3	Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư
4	Dự án sử dụng đất thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất	Đấu giá quyền sử dụng đất	Nhánh 4	Chuẩn bị quỹ đất và tổ chức đấu giá
5	Dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Nhánh 7	Thực hiện quy trình đấu thầu
6	Dự án thuộc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư	Chấp thuận nhà đầu tư	Nhánh 5	Thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư
7	Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư	Xác định thủ tục đầu tư tương ứng	Nhánh 6	Tiếp tục kiểm tra đăng ký đầu tư, đất đai và chuyên ngành
8	Dự án có sử dụng đất Nhà nước quản lý	Xác định hình thức tiếp cận đất	Nhánh 3, 4, 5 hoặc 7 tùy trường hợp	Đối chiếu pháp luật đất đai
9	Dự án đã có nhà đầu tư đề xuất nhưng chưa xác định hình thức lựa chọn	Xác định cơ chế lựa chọn nhà đầu tư	Nhánh 4, 5 hoặc 7	Không mặc nhiên chấp thuận nhà đầu tư

STT	Tình huống của dự án	Thủ tục cần xác định	Nhánh tương ứng	Bước tiếp theo
10	Dự án không sử dụng đất Nhà nước	Xác định thủ tục đầu tư theo Luật Đầu tư	Có thể thuộc Nhánh 3, 5 hoặc 6	Tiếp tục kiểm tra các thủ tục liên quan

IV.3. BẢNG TRA CỨU CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Khi tiếp nhận một dự án, trước hết cần trả lời câu hỏi: *Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hay không?*

Nếu có, tiếp tục xác định cơ quan có thẩm quyền.

Nội dung kiểm tra	Kết quả xác định	Hướng xử lý
Thuộc trường hợp Quốc hội quyết định	Có	Nhánh 1
Thuộc trường hợp Thủ tướng Chính phủ quyết định	Có	Nhánh 2
Thuộc trường hợp UBND cấp tỉnh quyết định	Có	Nhánh 3
Không thuộc các trường hợp trên	Không	Chuyển Nhánh 6 để xác định thủ tục tiếp theo

Nguyên tắc tra cứu

Không được xác định thẩm quyền chỉ căn cứ vào:

- Tên dự án;
- Ngành nghề đầu tư;
- Quy mô vốn;
- Đề xuất của nhà đầu tư.

Phải đối chiếu đầy đủ các điều kiện và trường hợp được quy định trong Luật Đầu tư hiện hành.

IV.4. BẢNG TRA CỨU HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Sau khi xác định dự án có thuộc diện phải lựa chọn nhà đầu tư hay không, tiếp tục xác định hình thức lựa chọn.

Câu hỏi	Nếu “Có”	Nếu “Không”
Dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất?	Nhánh 4	Kiểm tra tiếp
Dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư?	Nhánh 7	Kiểm tra tiếp
Dự án thuộc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư?	Nhánh 5	Kiểm tra thủ tục khác
Nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất hợp pháp và thuộc trường hợp pháp luật cho phép?	Kiểm tra cơ chế thực hiện dự án tương ứng	Tiếp tục xác định hình thức tiếp cận đất

Lưu ý

- Việc nhà đầu tư đã có đề xuất dự án hoặc đã có văn bản đề nghị thực hiện dự án *không đồng nghĩa với việc nhà đầu tư đương nhiên được lựa chọn*.
- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư phải được xác định theo quy định pháp luật tương ứng với từng dự án.

IV.5. BẢNG TRA CỨU ĐỐI VỚI DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Đối với dự án có sử dụng đất, đây là bước tra cứu quan trọng nhất.

Cần xác định tuân tự:

Bước 1: Đất thuộc quyền sử dụng của ai?

Bước 2: Nhà nước có phải giao đất hoặc cho thuê đất không?

Bước 3: Nếu Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì hình thức nào?

Bước 4: Có phải đấu giá quyền sử dụng đất không?

Bước 5: Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không?

Bước 6: Có thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, không qua đấu thầu không?

Có thể tra cứu theo bảng sau:

Tình trạng pháp lý của đất	Nội dung cần kiểm tra	Hướng xử lý
Nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất	Kiểm tra nguồn gốc và giấy tờ về quyền sử dụng đất	Xác định thủ tục đầu tư, đất đai tương ứng
Đất do Nhà nước quản lý	Xác định hình thức Nhà nước giao đất/cho thuê đất	Đối chiếu Điều 124, 125, 126 Luật Đất đai
Đất đã thu hồi và đã hoàn thành giải phóng mặt bằng	Xác định quỹ đất có thuộc trường hợp đấu giá hay không	Đối chiếu Điều 124 và Điều 125
Đất thuộc trường hợp đấu giá	Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất	Nhánh 4
Đất thuộc trường hợp đấu thầu	Thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Nhánh 7
Đất thuộc trường hợp giao/cho thuê không qua đấu giá, đấu thầu	Xác định điều kiện pháp lý cụ thể	Đối chiếu Điều 124 và quy định liên quan
Chưa xác định được hình thức tiếp cận đất	Chưa đủ cơ sở kết luận	Tiếp tục rà soát hồ sơ

IV.6. BẢNG TRA CỨU ĐIỀU 124 – ĐIỀU 125 – ĐIỀU 126 LUẬT ĐẤT ĐAI

Đối với dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý, cán bộ hướng dẫn cần đặc biệt chú ý mối quan hệ giữa ba điều luật này.

Điều	Nội dung cần xác định	Ý nghĩa trong quy trình
Điều 124	Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Kiểm tra khả năng áp dụng cơ chế giao/cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu

Điều	Nội dung cần xác định	Ý nghĩa trong quy trình
Điều 125	Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất	Kiểm tra dự án có thuộc trường hợp phải đấu giá hay không
Điều 126	Các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Kiểm tra dự án có thuộc trường hợp phải đấu thầu hay không

Trình tự kiểm tra

Đối với một dự án cụ thể, không nên chỉ nhìn riêng Điều 125.

Cần thực hiện:

Điều 124

→ Có thuộc trường hợp giao/cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu không?

Nếu không → kiểm tra Điều 125

→ Có thuộc trường hợp đấu giá không?

Nếu không → kiểm tra Điều 126

→ Có thuộc trường hợp đấu thầu không?

Nếu không → tiếp tục kiểm tra các quy định khác của Luật Đất đai và pháp luật chuyên ngành.

IV.7. BẢNG TRA CỬU ĐẤU GIÁ – ĐẤU THẦU – CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

Tiêu chí	Đấu giá QSDĐ	Đấu thầu lựa chọn NĐT	Chấp thuận NĐT
Bản chất	Lựa chọn thông qua đấu giá quyền sử dụng đất	Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án	Xác định nhà đầu tư theo trường hợp pháp luật cho phép
Căn cứ chủ yếu	Pháp luật đất đai và pháp luật đấu giá tài sản	Pháp luật đầu tư, đất đai và đấu thầu	Pháp luật đầu tư
Đối tượng cạnh tranh	Người tham gia đấu giá	Các nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu	Nhà đầu tư thuộc trường hợp được chấp thuận
Căn cứ lựa chọn	Kết quả đấu giá	Kết quả lựa chọn nhà đầu tư	Điều kiện pháp luật và hồ sơ của nhà đầu tư
Đất	Gắn với quyền sử dụng đất được đưa ra đấu giá	Gắn với dự án có sử dụng đất	Xác định theo trường hợp pháp luật cho phép
Kết quả	Người trúng đấu giá	Nhà đầu tư trúng thầu	Nhà đầu tư được chấp thuận

IV.8. BẢNG TRA CỬU ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ VÀ GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Sau khi xác định thủ tục chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư, cần tiếp tục kiểm tra nghĩa vụ đăng ký đầu tư.

Trường hợp	Nội dung cần kiểm tra
Nhà đầu tư trong nước	Kiểm tra dự án có thuộc diện phải thực hiện thủ tục đầu tư theo Luật Đầu tư hay không
Nhà đầu tư nước ngoài	Kiểm tra điều kiện tiếp cận thị trường và thủ tục đăng ký đầu tư
Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài	Xác định có thuộc trường hợp áp dụng thủ tục đối với nhà đầu tư nước ngoài hay không
Dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư	Kiểm tra nội dung quyết định và thủ tục tiếp theo
Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư	Xác định có phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hay không

Lưu ý

Không phải mọi dự án đầu tư đều mặc nhiên phải thực hiện cùng một trình tự về:

Chấp thuận chủ trương đầu tư → cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư → giao đất

Từng dự án phải được phân loại trước khi xác định thủ tục.

IV.9. BẢNG TRA CỨU CÁC THỦ TỤC SAU KHI CÓ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

Sau khi hoàn thành thủ tục đầu tư, dự án có thể phải tiếp tục thực hiện một hoặc nhiều thủ tục sau:

Nhóm thủ tục	Nội dung cần kiểm tra
Đất đai	Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký đất đai
Quy hoạch	Sự phù hợp với quy hoạch, điều chỉnh hoặc thực hiện thủ tục quy hoạch nếu có
Môi trường	Đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường hoặc thủ tục tương ứng
Xây dựng	Quy hoạch xây dựng, thẩm định dự án, giấy phép xây dựng và các thủ tục liên quan
Phòng cháy, chữa cháy	Thẩm duyệt/thẩm định thiết kế và nghiệm thu theo trường hợp áp dụng
Tài nguyên, khoáng sản	Thủ tục chuyên ngành nếu dự án có hoạt động liên quan
Lao động	Tuyển dụng, sử dụng lao động và các thủ tục liên quan
Thuế	Đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế
Ngành, nghề kinh doanh có điều kiện	Giấy phép hoặc điều kiện kinh doanh tương ứng

IV.10. BẢNG TRA CỨU NHANH THEO CÂU HỎI CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Câu hỏi 1: “Dự án của tôi có phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư không?”

→ Tra Phần II – Cây quyết định.

→ Sau đó tra *Nhánh 1, Nhánh 2, Nhánh 3 hoặc Nhánh 6.*

Câu hỏi 2: “Tôi có được tự đề xuất dự án trên khu đất Nhà nước đang quản lý không?”

→ Chưa thể kết luận chỉ từ việc có đề xuất dự án.

→ Phải xác định:

Nguồn gốc đất → tình trạng đất → mục đích sử dụng đất → hình thức Nhà nước giao/cho thuê đất → cơ chế lựa chọn nhà đầu tư.

Câu hỏi 3: “Đất sạch của Nhà nước có phải đấu giá không?”

→ Không được kết luận chỉ vì đất là “đất sạch”.

→ Phải đối chiếu các trường hợp tại *Điều 124, Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai* cùng các quy định liên quan.

Câu hỏi 4: “Nhà đầu tư đã đề xuất dự án thì có được giao đất không?”

→ Không mặc nhiên.

→ Phải xác định trước:

Có thuộc trường hợp được giao/cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu hay không.

Câu hỏi 5: “Đã có chấp thuận chủ trương đầu tư thì đã được giao đất chưa?”

→ Chưa.

→ Chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục giao đất, cho thuê đất là các nội dung pháp lý cần được phân biệt.

Câu hỏi 6: “Đấu giá đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có giống nhau không?”

→ Không.

Đấu giá: trọng tâm là quyền sử dụng đất.

Đấu thầu: trọng tâm là lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo yêu cầu của dự án.

IV.11. BẢNG TRA CỨU “5 CÂU HỎI BẮT BUỘC”

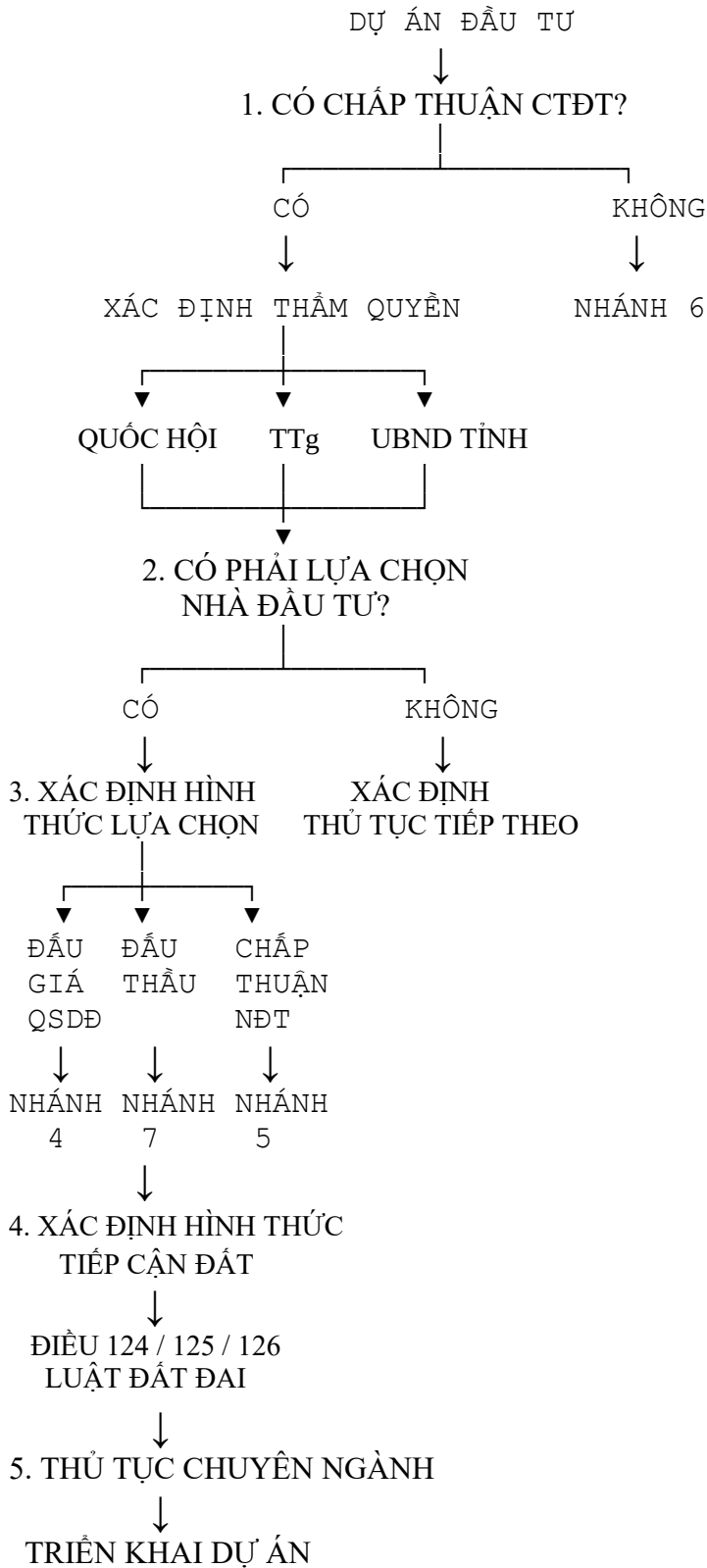
Đây là bảng đề nghị đưa vào *trang tra cứu nhanh* của Sổ tay để bộ phận hướng dẫn thủ tục sử dụng thường xuyên.

TRƯỚC KHI HƯỚNG DẪN NHÀ ĐẦU TƯ, PHẢI TRẢ LỜI 5 CÂU HỎI

1. Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?
 2. Nếu có, cơ quan nào có thẩm quyền chấp thuận?
 3. Dự án có phải lựa chọn nhà đầu tư không?
 4. Nếu phải lựa chọn, lựa chọn bằng đấu giá, đấu thầu hay chấp thuận nhà đầu tư?
 5. Nếu dự án sử dụng đất, Nhà nước giao đất/cho thuê đất theo hình thức nào?
- Sau khi trả lời được 5 câu hỏi trên mới xác định các thủ tục tiếp theo về:

Đầu tư → đất đai → quy hoạch → môi trường → xây dựng → phòng cháy, chữa cháy → chuyên ngành.

IV.12. SƠ ĐỒ TRA CỨU NHANH



IV.13. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG BẢNG TRA CỨU

Bảng tra cứu nhanh không thay thế hồ sơ dự án và quy định pháp luật.

Khi có sự khác nhau giữa nội dung hướng dẫn trong Sổ tay và quy định pháp luật mới được ban hành, *áp dụng quy định pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện thủ tục.*

Đối với những trường hợp phức tạp, đặc biệt là:

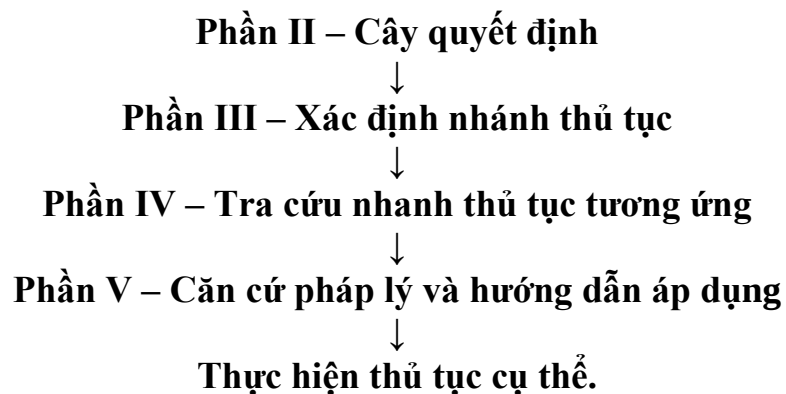
- Dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý;
- Dự án sử dụng đất đã thu hồi;
- Dự án có yêu cầu giao đất, cho thuê đất;
- Dự án có đề xuất giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá;
- Dự án có khả năng thuộc trường hợp đấu giá hoặc đấu thầu;
- Dự án thuộc ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện;
- Dự án có yếu tố nước ngoài;

Cần lập *phiếu rà soát pháp lý dự án* trước khi hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện bước tiếp theo.

KẾT THÚC PHẦN IV

Phần IV được sử dụng như “*bảng điều khiển tra cứu nhanh*” của Sổ tay.

Trình tự sử dụng thông nhất:



PHẦN V - CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG

V.1. MỤC ĐÍCH

Phần này hệ thống hóa các nhóm văn bản pháp luật chủ yếu được sử dụng trong quá trình hướng dẫn, tiếp nhận, thẩm định và giải quyết thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Mục đích của Phần V là giúp bộ phận hướng dẫn thực hiện công tác hướng dẫn đầu tư xác định được:

- Văn bản pháp luật nào điều chỉnh từng nội dung của dự án;
- Điều, khoản nào cần tra cứu;
- Trình tự áp dụng các nhóm pháp luật;
- Mối quan hệ giữa pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu, đấu giá tài sản và các pháp luật chuyên ngành;
- Trường hợp nào phải áp dụng đồng thời nhiều nhóm quy định pháp luật.

Việc áp dụng pháp luật phải căn cứ *văn bản đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện thủ tục*.

Trường hợp văn bản pháp luật được sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ thì thực hiện theo văn bản mới.

V.2. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH CĂN CỨ PHÁP LÝ

Khi nghiên cứu một dự án đầu tư, không xác định căn cứ pháp lý chỉ bằng cách tìm kiếm một văn bản duy nhất.

Một dự án có thể đồng thời chịu sự điều chỉnh của:

- Pháp luật về đầu tư
- Pháp luật về đất đai
- Pháp luật về đấu giá hoặc đấu thầu
- Pháp luật về quy hoạch
- Pháp luật về môi trường
- Pháp luật về xây dựng
- Pháp luật chuyên ngành

Vì vậy, bộ phận hướng dẫn phải xác định *đúng vấn đề pháp lý cần giải quyết trước*, sau đó mới lựa chọn văn bản và điều khoản tương ứng.

V.3. NHÓM PHÁP LUẬT VỀ ĐẦU TƯ

V.3.1. Luật Đầu tư

Luật Đầu tư là văn bản pháp luật trung tâm để xác định:

- Nhà đầu tư;
- Hoạt động đầu tư;
- Ngành, nghề đầu tư kinh doanh;
- Chính sách đầu tư;

- Ưu đãi đầu tư;
- Hỗ trợ đầu tư;
- Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Lựa chọn nhà đầu tư;
- Thủ tục đầu tư;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;
- Triển khai và quản lý dự án đầu tư.

Đối với Sổ tay này, khi nghiên cứu một dự án cần đặc biệt tra cứu các nhóm quy định về:

- (1) Ngành, nghề và điều kiện đầu tư kinh doanh;
- (2) Đối tượng và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư;
- (3) Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- (4) Lựa chọn nhà đầu tư;
- (5) Thủ tục đăng ký đầu tư;
- (6) Điều chỉnh dự án đầu tư.

V.3.2. NGHỊ ĐỊNH 96/2026/NĐ-CP

Nghị định 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, được ban hành ngày 31/3/2026 và có hiệu lực từ ngày 31/3/2026.

Trong quá trình hướng dẫn đầu tư, Nghị định này được sử dụng để tra cứu chi tiết các nội dung mà Luật Đầu tư giao Chính phủ quy định.

Đặc biệt, cần sử dụng Nghị định khi cần xác định:

- Thành phần hồ sơ;
- Biểu mẫu;
- Trình tự, thủ tục;
- Cơ quan thực hiện;
- Nội dung thẩm định;
- Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Thủ tục đăng ký đầu tư;
- Các nội dung khác được Luật Đầu tư giao Chính phủ hướng dẫn.

Nguyên tắc sử dụng

- *Luật Đầu tư*: xác định nguyên tắc, điều kiện và thẩm quyền.
- *Nghị định 96/2026/NĐ-CP*: hướng dẫn chi tiết cách thức thực hiện.

Do đó, khi tra cứu thủ tục, cần đọc *đồng thời Luật Đầu tư và Nghị định 96/2026/NĐ-CP*, không nên chỉ căn cứ vào một văn bản.

V.4. NHÓM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

V.4.1. Luật Đất đai năm 2024

Luật Đất đai là nhóm pháp luật đặc biệt quan trọng đối với các dự án có sử dụng đất.

Khi dự án có nhu cầu sử dụng đất, cần xác định:

1. Nguồn gốc đất;
2. Hiện trạng sử dụng đất;
3. Người đang sử dụng đất;
4. Cơ quan đang quản lý đất;
5. Đất đã được thu hồi hay chưa;
6. Đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hay chưa;
7. Mục đích sử dụng đất;
8. Hình thức Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất;
9. Có phải đấu giá quyền sử dụng đất hay không;
10. Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không.

V.4.2. BA ĐIỀU LUẬT TRỌNG TÂM: ĐIỀU 124, ĐIỀU 125 VÀ ĐIỀU 126 LUẬT ĐẤT ĐAI

Đối với dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý, bộ phận hướng dẫn cần đặc biệt chú ý ba điều này.

1. Điều 124 – Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Điều 124 được sử dụng khi cần xác định: *Dự án có thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và không phải thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không?*

Đây là điều khoản phải được kiểm tra trước khi kết luận một dự án có phải đấu giá hay không.

Đặc biệt đối với dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý, cần đối chiếu từng trường hợp cụ thể tại Điều 124 với hồ sơ dự án.

2. Điều 125 – Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

Điều 125 được sử dụng để xác định: *Dự án có thuộc trường hợp Nhà nước phải giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hay không?*

Việc khu đất đã được thu hồi, đã giải phóng mặt bằng hoặc được gọi là “đất sạch” không tự nó là căn cứ duy nhất để kết luận phải đấu giá.

Phải tiếp tục đối chiếu điều kiện, trường hợp áp dụng Điều 125 và các trường hợp loại trừ, liên quan tại các điều khoản khác của Luật Đất đai.

3. Điều 126 – Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

Điều 126 được sử dụng khi cần xác định: *Dự án có thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không?*

Điều 126 phải được nghiên cứu đồng thời với pháp luật về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất.

V.4.3. CÁCH PHÂN BIỆT ĐIỀU 124, ĐIỀU 125 VÀ ĐIỀU 126

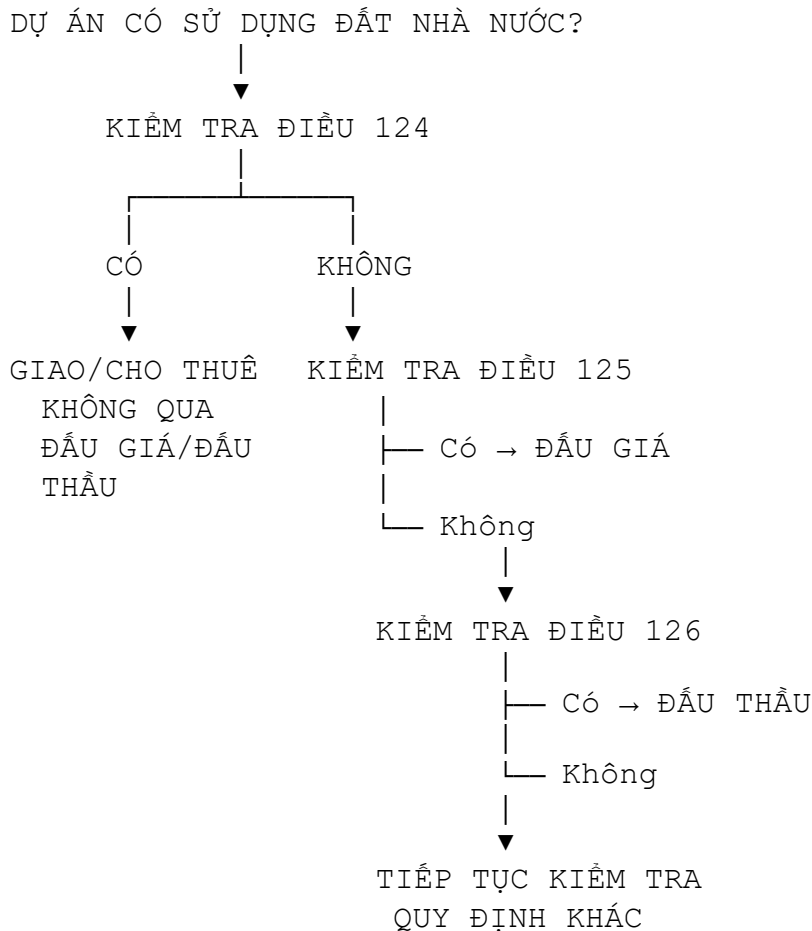
Để thuận tiện tra cứu, có thể ghi nhớ theo nguyên tắc:

Điều 124 = Không đấu giá, không đấu thầu trong trường hợp luật cho phép.

Điều 125 = Đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 126 = Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Sơ đồ kiểm tra:



Đây là *nguyên tắc tra cứu*, không phải công thức kết luận tự động. Mỗi dự án vẫn phải đối chiếu điều kiện cụ thể trong hồ sơ.

V.5. PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Khi đã xác định dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, cần tiếp tục áp dụng pháp luật về đấu giá tài sản.

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 là văn bản nền tảng; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản có hiệu lực từ ngày 01/01/2025.

Nghị định 172/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2025.

Nguyên tắc

Cần phân biệt:

Điều 125 Luật Đất đai: xác định *trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất*.

Trong khi đó:

Luật Đấu giá tài sản: điều chỉnh *trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá tài sản* theo phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu giá.

Vì vậy, không nên dùng Luật Đấu giá tài sản để trả lời câu hỏi:

“Dự án có bắt buộc phải đấu giá hay không?”

Câu hỏi này trước hết phải được trả lời từ *Luật Đất đai*.

V.6. PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Đối với dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, phải áp dụng đồng thời:

- Luật Đầu tư;
- Luật Đất đai;
- Luật Đấu thầu;
- Các nghị định hướng dẫn có liên quan.

Nghị định 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Nghị định được ban hành ngày 16/9/2024 và có hiệu lực cùng ngày.

Nguyên tắc

Khi gặp một dự án có sử dụng đất, không được mặc nhiên kết luận:

“*Có đất Nhà nước quản lý = đấu thầu.*”

Phải xác định dự án có thuộc trường hợp *Điều 126 Luật Đất đai* và các quy định của pháp luật về đấu thầu hay không.

V.7. MỐI QUAN HỆ GIỮA LUẬT ĐẦU TƯ – LUẬT ĐẤT ĐAI – LUẬT ĐẤU THẦU – LUẬT ĐẤU GIÁ

Đây là nội dung cốt lõi của Sổ tay. Có thể hiểu theo bốn câu hỏi:

Câu hỏi 1 – Luật Đầu tư

Dự án có phải thực hiện thủ tục đầu tư nào?

Xác định:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Chấp thuận nhà đầu tư;
- Đăng ký đầu tư;
- Các thủ tục khác.

Câu hỏi 2 – Luật Đất đai

Nhà đầu tư tiếp cận đất bằng hình thức nào?

Xác định:

- Giao đất;
- Cho thuê đất;
- Nhận chuyển quyền;
- Đấu giá;
- Đấu thầu;
- Các hình thức khác theo luật.

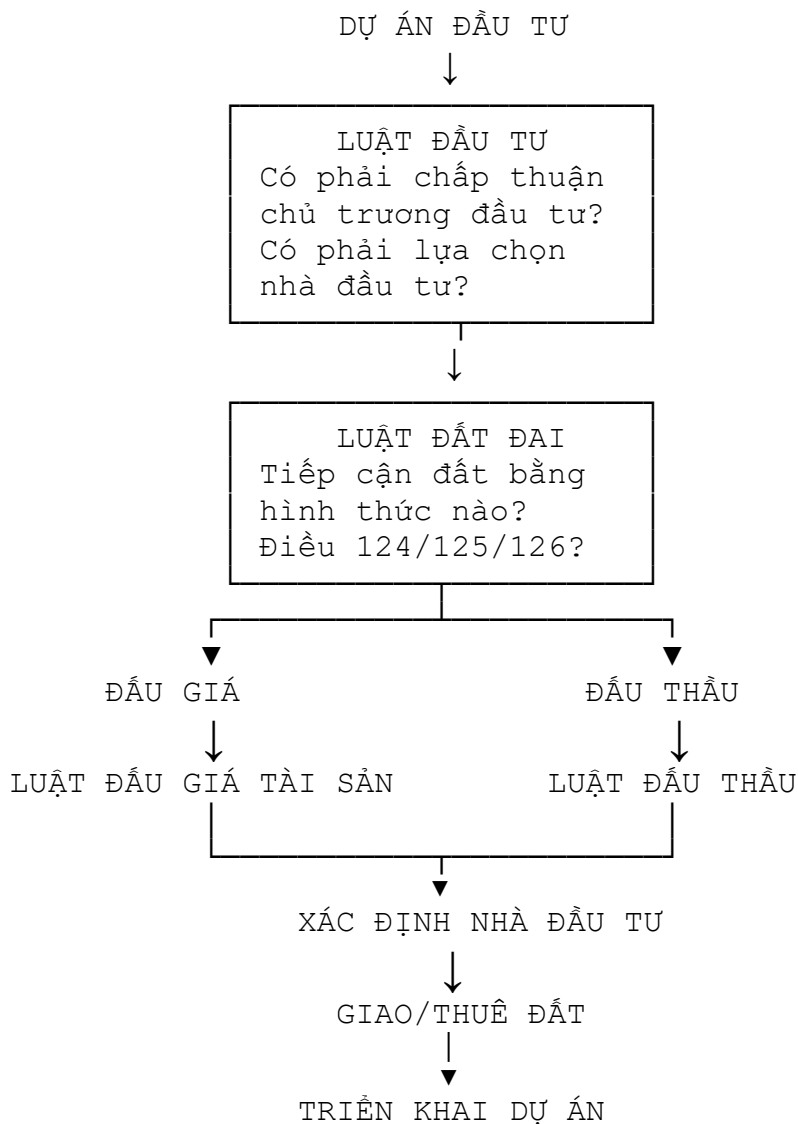
Câu hỏi 3 – Luật Đấu thầu

Nếu thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư bằng đấu thầu thì tổ chức lựa chọn như thế nào?

Câu hỏi 4 – Luật Đấu giá tài sản

Nếu đất phải đưa ra đấu giá thì cuộc đấu giá được tổ chức theo trình tự nào?

V.8. SƠ ĐỒ “4 LUẬT – 4 CÂU HỎI”



V.9. PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH

Sau khi xác định thủ tục đầu tư, cần kiểm tra sự phù hợp của dự án với hệ thống quy hoạch có liên quan.

Việc kiểm tra phải căn cứ vào:

Quy hoạch tỉnh;

Quy hoạch sử dụng đất;

Quy hoạch xây dựng;

Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan;

Các quy hoạch hoặc kế hoạch khác theo quy định pháp luật.

Nguyên tắc

Một dự án có thể phù hợp về *chủ trương đầu tư* nhưng chưa đủ điều kiện triển khai ngay nếu còn phải thực hiện hoặc điều chỉnh các thủ tục về quy hoạch.

Do đó: *Chấp thuận chủ trương đầu tư không thay thế thủ tục về quy hoạch.*

V.10. PHÁP LUẬT VỀ MÔI TRƯỜNG

Đối với từng dự án cần xác định:

- Dự án có thuộc đối tượng phải đánh giá tác động môi trường không;
- Có phải xin giấy phép môi trường không;
- Có phải đăng ký môi trường không;
- Loại, quy mô, công suất dự án;
- Các yếu tố phát sinh chất thải;
- Vị trí thực hiện dự án.

Thủ tục môi trường được xác định căn cứ vào *quy mô, tính chất và loại hình dự án*, không chỉ căn cứ vào tên gọi của dự án.

V.11. PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG

Sau khi xác định được địa điểm, mục tiêu và quy mô dự án, cần tiếp tục rà soát:

- Quy hoạch xây dựng;
- Quy mô công trình;
- Phân loại công trình;
- Thẩm định dự án;
- Thẩm định thiết kế;
- Giấy phép xây dựng;
- Điều kiện khởi công;
- Các thủ tục xây dựng khác.

Nguyên tắc

Thủ tục đầu tư và thủ tục xây dựng là *hai nhóm thủ tục có liên quan nhưng không đồng nhất*.

Việc có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư không có nghĩa là nhà đầu tư được phép khởi công xây dựng ngay.

V.12. PHÁP LUẬT CHUYÊN NGÀNH

Ngoài các nhóm pháp luật nêu trên, từng dự án phải tiếp tục rà soát pháp luật chuyên ngành.

Ví dụ:

Loại dự án	Nhóm pháp luật cần rà soát
Bệnh viện, cơ sở y tế	Y tế, khám bệnh, chữa bệnh
Trường học	Giáo dục
Khu công nghiệp	Công nghiệp, đất đai, xây dựng, môi trường
Du lịch	Du lịch, đất đai, xây dựng
Khoáng sản	Khoáng sản, đất đai, môi trường
Năng lượng	Điện lực, năng lượng, xây dựng
Nhà ở	Nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản
Thương mại	Thương mại, đất đai, xây dựng
Xử lý chất thải	Môi trường, xây dựng và pháp luật chuyên ngành
Sản xuất công nghiệp	Công nghiệp, môi trường, xây dựng, đất đai

V.13. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Khi hướng dẫn một dự án, ngoài việc xác định thủ tục đầu tư, cần xác định riêng:

Dự án có thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư hay không?

Việc xác định ưu đãi phải căn cứ vào:

1. Ngành, nghề đầu tư;
2. Địa bàn thực hiện dự án;
3. Quy mô, tính chất dự án nếu pháp luật có quy định;
4. Đối tượng nhà đầu tư;
5. Điều kiện để được hưởng ưu đãi;
6. Thời điểm và thời hạn hưởng ưu đãi.

Nguyên tắc quan trọng

Không ghi trong Sổ tay rằng: “Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư thì được hưởng ưu đãi.”

Hai vấn đề này phải được tách biệt.

Chấp thuận chủ trương đầu tư: là thủ tục về quyết định thực hiện dự án.

Ưu đãi đầu tư là chính sách hỗ trợ về tài chính, thuế, đất đai hoặc các hình thức ưu đãi khác theo điều kiện pháp luật.

Một dự án có thể được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng *không nhất thiết được hưởng mọi chính sách ưu đãi*.

V.14. THUẾ VÀ CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI

Khi xác định chính sách ưu đãi thuế cho dự án, cần phối hợp với cơ quan thuế để xác định chính xác:

- Loại thuế được ưu đãi;
- Mức ưu đãi;
- Thời gian ưu đãi;
- Điều kiện hưởng;
- Thời điểm bắt đầu hưởng;
- Trường hợp không còn đáp ứng điều kiện ưu đãi.

Sổ tay không nên tự xác định mức ưu đãi thuế nếu chưa đối chiếu đầy đủ pháp luật thuế đang có hiệu lực tại thời điểm thực hiện.

V.15. BẢNG “VĂN BẢN NÀO GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ NÀO?”

Vấn đề cần giải quyết	Văn bản trọng tâm
Có phải chấp thuận chủ trương đầu tư không?	Luật Đầu tư
Cơ quan nào chấp thuận?	Luật Đầu tư
Hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư	Luật Đầu tư + Nghị định 96/2026/NĐ-CP
Chấp thuận nhà đầu tư	Luật Đầu tư + Nghị định 96/2026/NĐ-CP
Có phải lựa chọn nhà đầu tư không?	Luật Đầu tư + Luật Đất đai + pháp luật đấu thầu/đấu giá
Có phải đấu giá đất không?	Luật Đất đai, trọng tâm Điều 125
Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không?	Luật Đất đai, trọng tâm Điều 126 + Luật Đấu thầu
Có được giao/cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu không?	Luật Đất đai, trọng tâm Điều 124
Trình tự cuộc đấu giá	Luật Đấu giá tài sản
Trình tự đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Luật Đấu thầu + Nghị định 115/2024/NĐ-CP
Quy hoạch	Pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng và pháp luật liên quan
Môi trường	Pháp luật về bảo vệ môi trường
Xây dựng	Pháp luật về xây dựng
Ưu đãi đầu tư	Luật Đầu tư + pháp luật thuế và văn bản liên quan
Điều kiện kinh doanh	Luật Đầu tư + pháp luật chuyên ngành

V.16. NGUYÊN TẮC “KHÔNG DÙNG MỘT LUẬT ĐỂ GIẢI QUYẾT TOÀN BỘ DỰ ÁN”

Trong quá trình hướng dẫn đầu tư, cần tránh tình trạng chỉ căn cứ vào một văn bản để giải quyết toàn bộ dự án.

Ví dụ:

Không dùng riêng Luật Đầu tư để kết luận về đấu giá đất. → Phải kiểm tra Luật Đất đai.

Không dùng riêng Luật Đất đai để xác định trình tự đấu giá. → Phải kiểm tra Luật Đấu giá tài sản.

Không dùng riêng Luật Đầu tư để xác định ưu đãi thuế → Phải kiểm tra pháp luật thuế.

Không dùng riêng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để cho phép xây dựng → Phải kiểm tra pháp luật xây dựng.

Đây là nguyên tắc xuyên suốt của Sổ tay.

V.17. NGUYÊN TẮC CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

Sổ tay được sử dụng trong thời gian dài nên cần thường xuyên cập nhật khi có:

- Luật mới;
- Luật sửa đổi, bổ sung;
- Nghị định mới;
- Thông tư mới;
- Quyết định của UBND tỉnh;
- Quy hoạch mới;
- Thay đổi về phân cấp, phân quyền;
- Thay đổi cơ quan giải quyết thủ tục hành chính;
- Thay đổi thành phần hồ sơ hoặc biểu mẫu.

Tại thời điểm xây dựng Sổ tay tháng 9/2026, Luật số 24/2026/QH16 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực; luật này có hiệu lực từ ngày **01/3/2027**. Vì vậy, khi Sổ tay được ban hành hoặc sử dụng sau thời điểm này phải rà soát và cập nhật các nội dung có liên quan.

V.18. QUY TRÌNH TRA CỨU CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỐI VỚI MỘT DỰ ÁN CỤ THỂ

Khi tiếp nhận một dự án, bộ phận hướng dẫn thực hiện theo trình tự:

Bước 1: *Xác định nhà đầu tư và tư cách pháp lý của nhà đầu tư.*

Bước 2: *Xác định mục tiêu và ngành, nghề của dự án.*

Bước 3: *Xác định địa điểm và nhu cầu sử dụng đất.*

Bước 4: Xác định dự án có thuộc diện: *Chấp thuận chủ trương đầu tư hay không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.*

Bước 5: Nếu có sử dụng đất Nhà nước thì kiểm tra: *Điều 124 → Điều 125 → Điều 126 Luật Đất đai.*

Bước 6: Nếu phải lựa chọn nhà đầu tư thì xác định: *Đấu giá → đấu thầu → chấp thuận nhà đầu tư.*

Bước 7: Sau khi xác định được cơ chế đầu tư và đất đai, tiếp tục kiểm tra: *Quy hoạch → môi trường → xây dựng → PCCC → chuyên ngành → thuế, ưu đãi đầu tư.*

V.19. MẪU “PHIẾU RÀ SOÁT CĂN CỨ PHÁP LÝ”

Đối với các dự án phức tạp, người hướng dẫn có thể lập bảng rà soát trước khi tham mưu lãnh đạo:

STT	Nội dung cần xác định	Căn cứ pháp lý	Kết quả rà soát	Hồ sơ chứng minh
1	Nhà đầu tư	Luật Đầu tư		
2	Ngành, nghề đầu tư	Luật Đầu tư		
3	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Luật Đầu tư		
4	Thẩm quyền chấp thuận	Luật Đầu tư		
5	Nhu cầu sử dụng đất	Luật Đất đai		
6	Điều 124	Luật Đất đai		
7	Điều 125	Luật Đất đai		
8	Điều 126	Luật Đất đai		
9	Đấu giá	Luật Đất đai + Luật Đấu giá tài sản		
10	Đấu thầu	Luật Đất đai + Luật Đấu thầu		
11	Quy hoạch	Pháp luật quy hoạch		
12	Môi trường	Pháp luật môi trường		
13	Xây dựng	Pháp luật xây dựng		
14	Ưu đãi đầu tư	Luật Đầu tư + pháp luật thuế		
15	Pháp luật chuyên ngành	Văn bản chuyên ngành		

V.20. KẾT LUẬN PHẦN V

Việc xác định thủ tục đầu tư phải được thực hiện theo *chuỗi pháp lý*, không thực hiện theo từng luật riêng biệt.

Có thể khái quát:

LUẬT ĐẦU TƯ: Xác định dự án và thủ tục đầu tư.

LUẬT ĐẤT ĐAI: Xác định cách thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất và tiếp cận đất.

LUẬT ĐẦU THẦU: Điều chỉnh việc lựa chọn nhà đầu tư bằng đấu thầu trong trường hợp pháp luật quy định.

LUẬT ĐẦU GIÁ TÀI SẢN: Điều chỉnh trình tự, thủ tục đấu giá khi pháp luật đất đai xác định phải đấu giá.

PHÁP LUẬT QUY HOẠCH – MÔI TRƯỜNG – XÂY DỰNG – CHUYÊN NGÀNH: Điều chỉnh các điều kiện để dự án được triển khai trên thực tế.

Do đó, nguyên tắc quan trọng nhất của Sổ tay là: *Không xác định thủ tục đầu tư chỉ từ tên dự án; phải xác định bản chất pháp lý của dự án, nguồn gốc và tình trạng đất, hình thức tiếp cận đất, cơ chế lựa chọn nhà đầu tư và các điều kiện chuyên ngành có liên quan.*

PHẦN VI - BIỂU MẪU, PHIẾU HƯỚNG DẪN VÀ CÔNG CỤ NGHIỆP VỤ

VI.1. MỤC ĐÍCH

Phần VI quy định các biểu mẫu, phiếu rà soát và công cụ nghiệp vụ phục vụ công tác tiếp nhận, hướng dẫn, theo dõi và tham mưu xử lý hồ sơ dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Các biểu mẫu trong Phần này được xây dựng theo hướng:

- Dễ sử dụng;
- Dễ kiểm tra;
- Dễ xác định trách nhiệm;
- Hạn chế bỏ sót thủ tục;
- Có thể sử dụng thống nhất trong nội bộ Trung tâm;
- Có thể cập nhật khi pháp luật hoặc quy trình giải quyết thủ tục thay đổi.

Các biểu mẫu này là *công cụ nghiệp vụ nội bộ*, không thay thế các thành phần hồ sơ, biểu mẫu hành chính bắt buộc theo quy định của pháp luật.

VI.2. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG BIỂU MẪU

Khi sử dụng các biểu mẫu trong Sổ tay, bộ phận thực hiện cần tuân thủ các nguyên tắc sau:

1. Không yêu cầu nhà đầu tư cung cấp thêm giấy tờ ngoài quy định

Các phiếu rà soát nội bộ được sử dụng để cán bộ kiểm tra hồ sơ, không được sử dụng để tự đặt ra thêm thành phần hồ sơ ngoài quy định pháp luật.

2. Phân biệt rõ hồ sơ của nhà đầu tư và hồ sơ nội bộ

Hồ sơ nhà đầu tư cung cấp là căn cứ để thực hiện thủ tục.

Phiếu rà soát là công cụ để cán bộ kiểm tra và tham mưu.

3. Căn cứ pháp lý phải được ghi cụ thể

Khi xác định một thủ tục, nếu có thể phải ghi rõ:

- Tên văn bản;
- Điều;
- Khoản;
- Điểm;
- Thời điểm văn bản có hiệu lực.

4. Không kết luận khi chưa đủ căn cứ

Trường hợp hồ sơ chưa đủ cơ sở xác định:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Đấu giá;
- Đấu thầu;
- Chấp thuận nhà đầu tư;
- Giao đất, cho thuê đất;

thì phải ghi rõ: “Chưa đủ cơ sở xác định; cần tiếp tục rà soát hồ sơ và quy định pháp luật có liên quan.”

VI.3. PHIẾU TIẾP NHẬN VÀ THU THẬP THÔNG TIN BAN ĐẦU VỀ DỰ ÁN

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN BAN ĐẦU VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. THÔNG TIN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Tên nhà đầu tư:
2. Loại hình nhà đầu tư:
3. Địa chỉ:
4. Người đại diện:
5. Điện thoại:
6. Email:

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Mục tiêu dự án:
3. Ngành, nghề hoạt động:
4. Địa điểm thực hiện:
5. Diện tích dự kiến sử dụng đất:
6. Quy mô dự án:
7. Công suất:
8. Tổng vốn đầu tư dự kiến:
9. Tiến độ thực hiện:
10. Thời hạn hoạt động dự kiến:

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT ĐAI

1. Dự án có sử dụng đất không?
☐ Có
☐ Không
2. Nguồn gốc đất:
☐ Đất do nhà đầu tư đang sử dụng;
☐ Đất do tổ chức, cá nhân khác đang sử dụng;
☐ Đất Nhà nước quản lý;
☐ Đất đã thu hồi;
☐ Đất đã giải phóng mặt bằng;
☐ Khác:
3. Dự kiến hình thức tiếp cận đất:
☐ Nhận chuyển nhượng;
☐ Nhà nước giao đất;
☐ Nhà nước cho thuê đất;

- ☐ Đấu giá quyền sử dụng đất;
- ☐ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- ☐ Chưa xác định.

IV. THÔNG TIN BAN ĐẦU VỀ THỦ TỤC ĐẦU TƯ

1. Có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?
 - ☐ Có
 - ☐ Không
 - ☐ Chưa xác định
2. Nếu có, cơ quan có thẩm quyền:
 - ☐ Quốc hội;
 - ☐ Thủ tướng Chính phủ;
 - ☐ UBND tỉnh;
 - ☐ Cơ quan khác theo quy định.
3. Có phải lựa chọn nhà đầu tư không?
 - ☐ Đấu giá;
 - ☐ Đấu thầu;
 - ☐ Chấp thuận nhà đầu tư;
 - ☐ Chưa xác định.

V. GHI NHẬN BAN ĐẦU CỦA BỘ PHẬN TIẾP NHẬN

.....

.....

.....

Người tiếp nhận
(Ký, ghi rõ họ tên)

VI.4. PHIẾU RÀ SOÁT PHÁP LÝ DỰ ÁN

Đây là *biểu mẫu quan trọng nhất của Phần VI*, sử dụng đối với dự án cần phân tích sâu.

PHIẾU RÀ SOÁT PHÁP LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

STT	Nội dung rà soát	Căn cứ pháp lý	Kết quả	Hồ sơ chứng minh	Ghi chú
1	Tư cách nhà đầu tư				
2	Ngành, nghề đầu tư				
3	Địa điểm đầu tư				
4	Quy mô dự án				
5	Tổng vốn đầu tư				
6	Có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư				
7	Cơ quan có thẩm quyền				
8	Có phải lựa chọn nhà đầu tư				
9	Hình thức lựa chọn nhà đầu tư				
10	Nguồn gốc đất				
11	Tình trạng pháp lý của đất				
12	Điều 124 Luật Đất đai				
13	Điều 125 Luật Đất đai				
14	Điều 126 Luật Đất đai				
15	Hình thức giao đất/cho thuê đất				
16	Quy hoạch				
17	Môi trường				
18	Xây dựng				
19	Phòng cháy, chữa cháy				
20	Ngành, nghề kinh doanh có điều kiện				
21	Ưu đãi đầu tư				
22	Nghĩa vụ tài chính				
23	Các thủ tục chuyên ngành khác				

Kết luận rà soát

Căn cứ hồ sơ và quy định pháp luật được rà soát, dự án:

- ☐ Đủ cơ sở xác định thủ tục áp dụng.
- ☐ Cần bổ sung, làm rõ hồ sơ.
- ☐ Cần lấy ý kiến cơ quan chuyên môn.
- ☐ Chưa đủ cơ sở kết luận.

Nội dung cần tiếp tục rà soát:

VI.5. PHIẾU XÁC ĐỊNH NHÁNH THỦ TỤC ĐẦU TƯ

Phiếu này được sử dụng sau khi hoàn thành bước thu thập thông tin ban đầu.

PHIẾU XÁC ĐỊNH NHÁNH THỦ TỤC

Câu hỏi 1: Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư?

- ☐ Có
- ☐ Không
- ☐ Chưa xác định

Nếu có:

Cơ quan có thẩm quyền:

Câu hỏi 2: Dự án có sử dụng đất?

- ☐ Có
- ☐ Không

Câu hỏi 3: Nếu có sử dụng đất, nguồn gốc đất:

- ☐ Nhà đầu tư đang sử dụng;
- ☐ Nhà nước quản lý;
- ☐ Đất đã thu hồi;
- ☐ Đất khác.

Câu hỏi 4: Có phải lựa chọn nhà đầu tư?

- ☐ Không;
- ☐ Đấu giá quyền sử dụng đất;
- ☐ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- ☐ Chấp thuận nhà đầu tư;
- ☐ Chưa xác định.

KẾT QUẢ PHÂN NHÁNH

- ☐ Nhánh 1 – Chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền Quốc hội.
- ☐ Nhánh 2 – Chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ.
- ☐ Nhánh 3 – Chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền UBND tỉnh.
- ☐ Nhánh 4 – Đấu giá quyền sử dụng đất.
- ☐ Nhánh 5 – Chấp thuận nhà đầu tư.
- ☐ Nhánh 6 – Dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.
- ☐ Nhánh 7 – Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
- ☐ Chưa đủ cơ sở xác định nhánh.

VI.6. PHIẾU RÀ SOÁT ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI DỰ ÁN

Đối với dự án sử dụng đất, sử dụng riêng phiếu này để tránh bỏ sót vấn đề về nguồn gốc và hình thức tiếp cận đất.

PHIẾU RÀ SOÁT ĐẤT ĐAI

Nội dung	Thông tin rà soát
Địa điểm khu đất	
Diện tích	

Nội dung	Thông tin rà soát
Loại đất hiện trạng	
Loại đất theo quy hoạch	
Người sử dụng đất	
Cơ quan quản lý đất	
Nguồn gốc đất	
Đất đã thu hồi chưa	
Quyết định thu hồi đất	
Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng	
Có tranh chấp	
Có tài sản trên đất	
Có phải chuyển mục đích sử dụng đất	
Hình thức dự kiến tiếp cận đất	
Có thuộc Điều 124	
Có thuộc Điều 125	
Có thuộc Điều 126	
Căn cứ kết luận	

Kết luận

- ☐ Giao/cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu.
- ☐ Đấu giá quyền sử dụng đất.
- ☐ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
- ☐ Hình thức khác.
- ☐ Chưa đủ cơ sở kết luận.

VI.7. PHIẾU ĐỐI CHIẾU ĐIỀU 124 – ĐIỀU 125 – ĐIỀU 126

Đối với dự án sử dụng quỹ đất Nhà nước quản lý, lập bảng đối chiếu như sau:

Nội dung	Điều 124	Điều 125	Điều 126
Điều kiện pháp lý			
Đối tượng áp dụng			
Tình trạng đất			
Loại dự án			
Điều kiện về nhà đầu tư			
Điều kiện về quy hoạch			
Điều kiện khác			
Hồ sơ chứng minh			
Đánh giá			
Kết luận			

Nguyên tắc lập bảng

Không đánh dấu “Có” chỉ dựa trên tên gọi của dự án.

Mỗi kết luận phải có: *Căn cứ pháp luật + chứng cứ trong hồ sơ + đối chiếu điều kiện.*

VI.8. PHIẾU XÁC ĐỊNH CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

Địa điểm:

Ngành, nghề:

Tổng vốn đầu tư:

II. NỘI DUNG RÀ SOÁT

Tiêu chí	Có/Không	Căn cứ
Thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư		
Thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư		
Thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư		
Thuộc địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư		
Đáp ứng điều kiện về quy mô		
Đáp ứng điều kiện khác		
Thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi		

III. HÌNH THỨC ƯU ĐÃI

- ☐ Thuế thu nhập doanh nghiệp;
- ☐ Thuế nhập khẩu;
- ☐ Tiền sử dụng đất;
- ☐ Tiền thuê đất;
- ☐ Ưu đãi khác theo quy định.

IV. KẾT LUẬN

.....

.....

Lưu ý: Việc xác định ưu đãi thuế cụ thể phải được đối chiếu với pháp luật thuế hiện hành và cơ quan thuế có thẩm quyền.

VI.9. PHIẾU THEO DÕI TIẾN ĐỘ XỬ LÝ HỒ SƠ

STT	Nội dung công việc	Cơ quan thực hiện	Ngày bắt đầu	Thời hạn	Kết quả	Ghi chú
1	Tiếp nhận đề xuất					
2	Rà soát hồ sơ					
3	Xác định thủ tục đầu tư					
4	Lấy ý kiến cơ quan liên quan					
5	Thẩm định					
6	Quyết định/chấp thuận					
7	Thủ tục đất đai					
8	Thủ tục môi trường					
9	Thủ tục xây dựng					
10	Thủ tục chuyên ngành					

VI.10. PHIẾU THEO DÕI SAU KHI DỰ ÁN ĐƯỢC CHẤP THUẬN

Sau khi dự án được chấp thuận, người hướng dẫn cần theo dõi các mốc chính:

Nội dung	Thời hạn theo hồ sơ/quy định	Tình trạng	Ghi chú
Hoàn thành thủ tục đất đai			
Hoàn thành thủ tục môi trường			
Hoàn thành thủ tục xây dựng			
Khởi công			
Tiến độ góp vốn			
Tiến độ xây dựng			
Đưa dự án vào hoạt động			
Báo cáo hoạt động đầu tư			
Điều chỉnh dự án nếu phát sinh			

VI.11. MẪU DANH MỤC HỒ SƠ CẦN NHÀ ĐẦU TƯ CUNG CẤP

Khi hướng dẫn nhà đầu tư, cần phân loại:

Nhóm 1 – Hồ sơ pháp lý của nhà đầu tư

.....

Nhóm 2 – Hồ sơ đề xuất dự án

.....

Nhóm 3 – Hồ sơ về địa điểm và đất đai

.....

Nhóm 4 – Hồ sơ về quy hoạch

.....

Nhóm 5 – Hồ sơ về năng lực tài chính

.....

Nhóm 6 – Hồ sơ chuyên ngành

.....

Nhóm 7 – Các tài liệu khác

.....

Lưu ý: Danh mục cụ thể phải căn cứ thủ tục mà dự án thuộc về; không sử dụng danh mục này để yêu cầu nhà đầu tư cung cấp một cách máy móc.

VI.12. PHIẾU YÊU CẦU BỔ SUNG, LÀM RÕ HỒ SƠ

Khi hồ sơ chưa đủ cơ sở xử lý, nội dung yêu cầu bổ sung cần thể hiện rõ:

1. Nội dung chưa đầy đủ;
2. Nội dung cần làm rõ;
3. Tài liệu cần bổ sung;
4. Căn cứ pháp lý của yêu cầu;
5. Thời hạn thực hiện.

Không ghi chung chung như:

“Đề nghị bổ sung hồ sơ theo quy định.”

Mà cần xác định cụ thể:

“Đề nghị bổ sung/làm rõ.....theo quy định tại”

Việc này giúp nhà đầu tư hiểu rõ yêu cầu và hạn chế việc phải bổ sung hồ sơ nhiều lần.

VI.13. PHIẾU XÁC ĐỊNH CƠ QUAN CẦN LẤY Ý KIẾN

Nội dung cần lấy ý kiến	Cơ quan dự kiến	Nội dung đề nghị
Đầu tư	Sở Tài chính	
Đất đai	Sở Nông nghiệp và Môi trường	
Quy hoạch xây dựng	Sở Xây dựng	
Môi trường	Sở Nông nghiệp và Môi trường	
Thuế, ưu đãi thuế	Thuế tỉnh Quảng Ngãi	
Ngành chuyên môn	Cơ quan chuyên ngành	
Quốc phòng, an ninh nếu có	Cơ quan có thẩm quyền	
Nội dung khác		

Nguyên tắc

Chỉ lấy ý kiến cơ quan có liên quan trực tiếp đến nội dung cần giải quyết.

Nội dung lấy ý kiến phải *cụ thể, có trọng tâm*, tránh gửi văn bản xin ý kiến chung chung.

VI.14. PHIẾU TỔNG HỢP Ý KIẾN CÁC CƠ QUAN

STT	Cơ quan	Văn bản góp ý	Nội dung chính	Nội dung tiếp thu	Nội dung còn khác nhau
1					
2					
3					
4					

Kết luận

- ☐ Các cơ quan thống nhất.
- ☐ Còn có ý kiến khác nhau.
- ☐ Cần tiếp tục xin ý kiến.
- ☐ Cần báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

VI.15. PHIẾU THAM MƯU KẾT LUẬN HƯỚNG XỬ LÝ

Đối với dự án phức tạp, trước khi tham mưu lãnh đạo, cán bộ có thể lập phiếu này:

1. Thông tin dự án:

2. Vấn đề cần xin ý kiến chỉ đạo:.....

3. Các phương án pháp lý có thể áp dụng

Phương án 1:

Căn cứ:

Phương án 2:

Căn cứ:

4. Nội dung còn có ý kiến khác nhau:

5. Hồ sơ chứng minh:

6. Đề xuất hướng xử lý:

7. Căn cứ pháp lý:

VI.16. BẢNG KIỂM TRA TRƯỚC KHI TRÌNH LÃNH ĐẠO

Trước khi trình lãnh đạo xem xét hồ sơ dự án, người hướng dẫn thực hiện tự kiểm tra:

STT	Nội dung kiểm tra	Đã kiểm tra
1	Đúng tên nhà đầu tư	☐
2	Đúng tên dự án	☐
3	Đúng địa điểm	☐
4	Đúng diện tích đất	☐
5	Đúng quy mô dự án	☐
6	Đã xác định thủ tục đầu tư	☐
7	Đã xác định thẩm quyền	☐
8	Đã rà soát Điều 124	☐
9	Đã rà soát Điều 125	☐
10	Đã rà soát Điều 126	☐
11	Đã kiểm tra quy hoạch	☐
12	Đã kiểm tra môi trường	☐
13	Đã kiểm tra xây dựng	☐
14	Đã kiểm tra ngành nghề có điều kiện	☐
15	Đã kiểm tra ưu đãi đầu tư	☐
16	Đã kiểm tra ý kiến các cơ quan liên quan	☐
17	Đã xác định rõ vấn đề còn vướng mắc	☐
18	Đã có đề xuất hướng xử lý	☐
19	Đã rà soát căn cứ pháp lý	☐
20	Hồ sơ đủ điều kiện trình lãnh đạo	☐

VI.17. NGUYÊN TẮC LẬP HỒ SƠ THAM MƯU ĐỐI VỚI DỰ ÁN PHỨC TẠP

Đối với các dự án có vấn đề pháp lý phức tạp, hồ sơ tham mưu nên được sắp xếp theo thứ tự:

1. Hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư
2. Hồ sơ về địa điểm, đất đai
3. Hồ sơ quy hoạch
4. Hồ sơ pháp lý liên quan
5. Ý kiến của các cơ quan chuyên môn
6. Bảng đối chiếu pháp lý
7. Phân tích các phương án
8. Đề xuất của cơ quan tham mưu
9. Dự thảo văn bản trình cấp có thẩm quyền.

Cách sắp xếp này giúp người xem hồ sơ có thể đi từ: *Hồ sơ thực tế* → *quy định pháp luật* → *đối chiếu* → *nhận định* → *đề xuất*.

VI.18. NGUYÊN TẮC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN CÓ NHIỀU CÁCH HIỂU PHÁP LÝ

Trong thực tế có thể phát sinh trường hợp một dự án có nhiều cách hiểu hoặc có ý kiến khác nhau giữa các cơ quan.

Khi đó, không nên chỉ ghi: “Có ý kiến khác nhau.”

Mà cần lập bảng:

Nội dung	Quan điểm 1	Quan điểm 2	Căn cứ của từng quan điểm	Hồ sơ thực tế	Nội dung cần xin ý kiến

Trên cơ sở đó tham mưu lãnh đạo xem xét hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền.

VI.19. NGUYÊN TẮC LƯU TRỮ VÀ CẬP NHẬT

Đối với mỗi dự án, hồ sơ điện tử và hồ sơ giấy cần được tổ chức theo nhóm:

- A. Hồ sơ nhà đầu tư
- B. Hồ sơ dự án
- C. Hồ sơ đất đai
- D. Hồ sơ quy hoạch
- E. Hồ sơ pháp lý
- F. Văn bản trao đổi, lấy ý kiến
- G. Kết quả giải quyết
- H. Hồ sơ theo dõi sau đầu tư.

Khi có văn bản pháp luật mới làm thay đổi căn cứ áp dụng, cán bộ phụ trách phải cập nhật vào hồ sơ và ghi nhận thời điểm áp dụng.

VI.20. BẢNG KIỂM TRA NHANH “TRƯỚC KHI TRẢ LỜI NHÀ ĐẦU TƯ”

Trước khi cung cấp thông tin chính thức cho nhà đầu tư, bộ phận thực hiện kiểm tra 07 nội dung:

1. Tôi đã hiểu đúng dự án chưa?
2. Tôi đã xác định đúng địa điểm và tình trạng đất chưa?
3. Tôi đã xác định đúng nhánh thủ tục chưa?
4. Tôi đã kiểm tra Điều 124, 125, 126 nêu dự án có sử dụng đất chưa?
5. Tôi đã kiểm tra quy định chuyên ngành chưa?
6. Căn cứ pháp lý tôi sử dụng có còn hiệu lực không?
7. Nội dung trả lời có vượt quá thẩm quyền của đơn vị không?

Nếu một trong 07 câu hỏi trên chưa được xác định rõ thì cần tiếp tục rà soát trước khi trả lời chính thức.

VI.21. KẾT LUẬN PHẦN VI

Các biểu mẫu và công cụ nghiệp vụ trong Phần VI nhằm thống nhất phương pháp xử lý hồ sơ dự án đầu tư trong nội bộ đơn vị.

Nguyên tắc chung là:

Thu thập đúng thông tin → phân loại đúng dự án → xác định đúng nhánh thủ tục → đối chiếu đúng căn cứ pháp lý → kiểm tra đầy đủ hồ sơ → xác định rõ vấn đề còn vướng mắc → tham mưu đúng thẩm quyền.

Các biểu mẫu trong Phần VI được phép điều chỉnh về hình thức, bổ sung hoặc cập nhật nội dung để phù hợp với yêu cầu quản lý và quy định pháp luật từng thời kỳ.

PHẦN VII - TRA CỨU, CẬP NHẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN SỔ TAY

VII.1. MỤC ĐÍCH

Phần VII hướng dẫn việc tra cứu, sử dụng, cập nhật và tổ chức thực hiện *Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi*.

Do pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, đấu thầu, đấu giá và các lĩnh vực chuyên ngành có thể được sửa đổi, bổ sung theo từng thời kỳ, Sổ tay phải được sử dụng theo nguyên tắc:

Sổ tay là công cụ hướng dẫn nghiệp vụ; văn bản quy phạm pháp luật hiện hành là căn cứ pháp lý để giải quyết thủ tục đầu tư.

Trường hợp nội dung của Sổ tay không còn phù hợp với quy định pháp luật mới thì thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành và tiến hành cập nhật Sổ tay.

VII.2. NGUYÊN TẮC TRA CỨU SỔ TAY

Khi cần xử lý một dự án đầu tư cụ thể, cán bộ thực hiện không nhất thiết phải đọc toàn bộ Sổ tay mà thực hiện theo trình tự:

Bước 1. Xác định loại dự án

Làm rõ:

- Nhà đầu tư là ai;
- Mục tiêu dự án;
- Ngành, nghề đầu tư;
- Địa điểm thực hiện;
- Quy mô;
- Tổng vốn đầu tư;
- Có sử dụng đất hay không.

Bước 2. Sử dụng Cây quyết định tại Phần II

Từ các thông tin ban đầu, xác định dự án thuộc nhánh thủ tục nào.

Bước 3. Chuyển đến Nhánh tương ứng tại Phần III

Tại mỗi nhánh, thực hiện theo trình tự:

Điều kiện → hồ sơ → cơ quan thực hiện → trình tự → kết quả → thủ tục tiếp theo.

Bước 4. Tra cứu căn cứ pháp lý tại Phần IV

Kiểm tra các quy định pháp luật được dẫn chiếu trong quy trình.

Bước 5. Sử dụng Bảng tra cứu tại Phần V

Tra cứu nhanh nội dung cần xác định như:

- Cơ quan có thẩm quyền;
- Thủ tục;

- Hình thức tiếp cận đất;
- Lựa chọn nhà đầu tư;
- Quy hoạch;
- Môi trường;
- Xây dựng;
- Ưu đãi đầu tư.

Bước 6. Sử dụng biểu mẫu tại Phần VI

Lập phiếu rà soát, bảng đối chiếu hoặc bảng theo dõi phù hợp với từng trường hợp.

VII.3. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH CĂN CỨ PHÁP LÝ

Khi tham mưu xử lý dự án đầu tư, căn cứ pháp lý cần được xác định theo thứ tự ưu tiên:

1. Luật và các văn bản có giá trị pháp lý cao hơn

Xác định các quy định trực tiếp điều chỉnh dự án.

2. Nghị định của Chính phủ

Làm rõ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.

3. Thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ

Áp dụng đối với các nội dung thuộc phạm vi hướng dẫn của Bộ, ngành.

4. Văn bản của địa phương

Bao gồm:

- Nghị quyết của HĐND tỉnh;
- Quyết định của UBND tỉnh;
- Quy hoạch, kế hoạch có liên quan;
- Các văn bản chỉ đạo, điều hành theo thẩm quyền.

5. Văn bản hướng dẫn, giải đáp của cơ quan có thẩm quyền

Đối với những trường hợp pháp luật chưa quy định rõ hoặc phát sinh cách hiểu khác nhau, có thể sử dụng văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền để tham khảo, nhưng phải xác định đúng giá trị pháp lý của từng loại văn bản.

VII.4. CÁCH XỬ LÝ KHI CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ SỰ THAY ĐỔI

Khi có văn bản pháp luật mới được ban hành, người phụ trách Sổ tay thực hiện:

Bước 1: Xác định văn bản mới có hiệu lực từ thời điểm nào.

Bước 2: Xác định văn bản nào được sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ.

Bước 3: Rà soát các nội dung của Sổ tay có liên quan.

Bước 4: Xác định các phần, mục, quy trình, sơ đồ hoặc bảng tra cứu cần sửa đổi.

Bước 5: Cập nhật căn cứ pháp lý.

Bước 6: Cập nhật nội dung Sổ tay.

Bước 7: Thông báo nội dung cập nhật cho người sử dụng Sổ tay.

VII.5. BẢNG THEO DÕI CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

Để quản lý việc cập nhật Sổ tay, sử dụng bảng theo dõi sau:

STT	Văn bản mới	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực	Văn bản được sửa đổi/thay thế	Nội dung ảnh hưởng đến Sổ tay	Phần cần cập nhật	Ngày cập nhật
1							
2							
3							

Bảng này được cập nhật thường xuyên và là cơ sở để xác định phiên bản Sổ tay đang được sử dụng.

VII.6. QUẢN LÝ PHIÊN BẢN SỔ TAY

Mỗi lần Sổ tay được cập nhật cần ghi nhận:

- Phiên bản;
- Ngày cập nhật;
- Nội dung thay đổi;
- Người thực hiện;
- Người kiểm tra;
- Người phê duyệt hoặc cho phép áp dụng theo quy định nội bộ.

Có thể quản lý theo nguyên tắc:

Phiên bản 1.0: Ban hành lần đầu.

Phiên bản 1.1: Cập nhật, chỉnh sửa một số nội dung.

Phiên bản 2.0: Thay đổi lớn về cấu trúc hoặc căn cứ pháp lý.

Việc quản lý phiên bản nhằm tránh tình trạng người sử dụng đồng thời nhiều bản Sổ tay khác nhau.

VII.7. XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP SỔ TAY VÀ VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÔNG THỐNG NHẤT

Trong trường hợp phát hiện nội dung của Sổ tay khác với quy định của văn bản pháp luật đang có hiệu lực thì: *Không áp dụng máy móc nội dung của Sổ tay.*

Bộ phận thực hiện phải:

1. Kiểm tra văn bản pháp luật mới nhất;
2. Xác định hiệu lực của văn bản;
3. Xác định quy định cụ thể đang áp dụng;
4. Báo cáo người phụ trách;
5. Đề xuất cập nhật Sổ tay.

Nguyên tắc: *Văn bản pháp luật hiện hành được ưu tiên áp dụng; Sổ tay phải được cập nhật theo pháp luật.*

VII.8. XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP CÓ NHIỀU QUAN ĐIỂM KHÁC NHAU

Đối với trường hợp có nhiều cách hiểu hoặc nhiều ý kiến khác nhau giữa các cơ quan, không tự động lựa chọn một cách hiểu nếu chưa đủ cơ sở.

Bộ phận thực hiện cần:

Hồ sơ thực tế → Quy định pháp luật → Đối chiếu từng điều kiện → Xác định điểm còn khác nhau → Xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền hoặc cơ quan chuyên môn → Tham mưu hướng xử lý

Đặc biệt đối với các vấn đề có tính chất quyết định như:

- Có phải chấp thuận chủ trương đầu tư hay không;
- Có phải đấu giá quyền sử dụng đất hay không;
- Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không;
- Có được giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu hay không;
- Có thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư hay không.

Cần lập *bảng đối chiếu căn cứ pháp lý và hồ sơ chứng minh* trước khi tham mưu.

VII.9. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG SỔ TAY

Người sử dụng Sổ tay có trách nhiệm:

1. Nghiên cứu hồ sơ đầy đủ

Không xác định thủ tục chỉ dựa vào tên gọi của dự án.

2. Xác định đúng bản chất pháp lý của dự án

Đặc biệt phải phân biệt:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Chấp thuận nhà đầu tư;
- Đấu giá quyền sử dụng đất;
- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;
- Giao đất, cho thuê đất;
- Các thủ tục chuyên ngành.

3. Kiểm tra căn cứ pháp lý

Không sử dụng văn bản đã hết hiệu lực nếu đã có văn bản mới thay thế.

4. Không vượt quá thẩm quyền

Đơn vị thực hiện căn cứ chức năng hướng dẫn, xúc tiến, hỗ trợ và tham mưu theo thẩm quyền; việc quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh hoặc cơ quan chuyên môn phải được thực hiện theo quy định.

5. Cập nhật thông tin

Kịp thời phản ánh những vướng mắc, bất cập phát sinh trong quá trình sử dụng Sổ tay.

VII.10. TRÁCH NHIỆM CỦA BỘ PHẬN PHỤ TRÁCH SỔ TAY

Bộ phận được giao theo dõi Sổ tay có trách nhiệm:

1. Theo dõi các văn bản pháp luật mới;
2. Theo dõi các thay đổi về quy trình, thủ tục hành chính;
3. Rà soát định kỳ nội dung Sổ tay;
4. Tiếp nhận phản ánh của cán bộ và nhà đầu tư;
5. Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc;
6. Đề xuất sửa đổi, bổ sung Sổ tay;
7. Quản lý phiên bản Sổ tay;
8. Bảo đảm sử dụng đúng phiên bản hiện hành.

VII.11. RÀ SOÁT ĐỊNH KỲ SỔ TAY

Ngoài việc cập nhật khi có văn bản pháp luật mới, Sổ tay cần được rà soát định kỳ.

Nội dung rà soát gồm:

- Căn cứ pháp lý;
- Cơ quan có thẩm quyền;
- Thành phần hồ sơ;
- Trình tự thực hiện;
- Thời hạn giải quyết;
- Sơ đồ quyết định;
- Các nhánh thủ tục;
- Bảng tra cứu;
- Biểu mẫu;
- Thông tin liên hệ.

Kết quả rà soát được lập thành: Phiếu rà soát, cập nhật Sổ tay.

VII.12. PHIẾU RÀ SOÁT, CẬP NHẬT SỔ TAY

Tên nội dung:
Phân/Mục của Sổ tay:
Văn bản pháp luật mới:.....
Nội dung thay đổi:
Nội dung hiện đang quy định trong Sổ tay:
Nội dung đề nghị sửa đổi:
Lý do sửa đổi:.....
Người đề xuất:
Ngày:
Ý kiến kiểm tra:
Kết quả:

VII.13. TIẾP NHẬN VÀ XỬ LÝ PHẢN ÁNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Trong quá trình thực hiện, nếu nhà đầu tư phản ánh:

- Quy trình chưa rõ;
- Thủ tục còn chồng chéo;
- Thành phần hồ sơ chưa thống nhất;
- Cách hiểu giữa các cơ quan chưa thống nhất;
- Quy trình trên thực tế khác với hướng dẫn trong Sổ tay;

Bộ phận tiếp nhận cần ghi nhận cụ thể nội dung phản ánh.

Không tự ý kết luận ngay nếu vấn đề vượt quá phạm vi hướng dẫn.

Các phản ánh có tính chất lặp lại hoặc ảnh hưởng đến nhiều dự án cần được tổng hợp để xem xét cập nhật Sổ tay hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền.

VII.14. CƠ CHẾ CẬP NHẬT CÂY QUYẾT ĐỊNH

Cây quyết định tại Phần II là bộ phận đặc biệt quan trọng của Sổ tay.

Khi pháp luật thay đổi làm thay đổi một trong các nội dung sau:

- Điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Điều kiện đấu giá;
- Điều kiện đấu thầu;
- Điều kiện chấp thuận nhà đầu tư;
- Điều kiện giao đất, cho thuê đất;
- Thẩm quyền giải quyết;

thì phải rà soát lại toàn bộ Cây quyết định, phải kiểm tra lại *toàn bộ các nhánh phía sau* để bảo đảm tính liên thông.

VII.15. CƠ CHẾ CẬP NHẬT BẢNG TRA CỨU

Bảng tra cứu tại Phần V phải được cập nhật đồng bộ với:

- Cây quyết định;
- Các nhánh thủ tục;
- Căn cứ pháp lý;
- Cơ quan có thẩm quyền;
- Biểu mẫu.

Khi một thủ tục thay đổi, phải kiểm tra tối thiểu 04 nội dung: *Thủ tục → Cây quyết định → Bảng tra cứu → Căn cứ pháp lý*.

VII.16. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG SỔ TAY TRONG CÔNG TÁC HƯỚNG DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

Khi hướng dẫn nhà đầu tư, cán bộ cần thực hiện theo nguyên tắc:

Thứ nhất: Hướng dẫn nhà đầu tư *đúng thủ tục*, không hướng dẫn theo suy đoán.

Thứ hai: Phân biệt rõ: “*Thông tin hướng dẫn*” và “*ý kiến giải quyết thủ tục hành chính*”.

Thứ ba: Không cam kết trước kết quả giải quyết khi chưa thuộc thẩm quyền quyết định.

Thứ tư: Đối với vấn đề thuộc thẩm quyền của cơ quan chuyên môn khác, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện theo đúng cơ quan có thẩm quyền.

Thứ năm: Trường hợp cần có ý kiến chính thức của cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện việc trao đổi, lấy ý kiến theo quy định.

VII.17. DANH MỤC THÔNG TIN CẦN KIỂM TRA TRƯỚC KHI HƯỚNG DẪN NHÀ ĐẦU TƯ

Trước khi trả lời một dự án cụ thể, cần xác định tối thiểu:

1. Ai đầu tư?
2. Đầu tư cái gì?
3. Đầu tư ở đâu?
4. Sử dụng đất của ai?
5. Đất đang ở trạng thái pháp lý nào?
6. Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?
7. Có phải lựa chọn nhà đầu tư không?
8. Nếu có, lựa chọn bằng hình thức nào?
9. Có phải giao đất, cho thuê đất không?
10. Có phải đấu giá quyền sử dụng đất không?
11. Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không?
12. Có phải chấp thuận nhà đầu tư không?
13. Các thủ tục chuyên ngành tiếp theo là gì?

Đây là 13 câu hỏi kiểm tra nhanh trước khi xác định quy trình cho một dự án.

VII.18. SƠ ĐỒ QUẢN LÝ VÀ CẬP NHẬT SỔ TAY

Có thể khái quát cơ chế vận hành Sổ tay như sau:

Văn bản pháp luật mới → rà soát nội dung thay đổi → xác định phần của sổ tay bị ảnh hưởng → cập nhật căn cứ pháp lý → cập nhật cây quyết định → cập nhật các nhánh thủ tục → cập nhật bảng tra cứu → cập nhật biểu mẫu → kiểm tra toàn bộ tính liên thông → phát hành phiên bản cập nhật → thông báo và tổ chức áp dụng

VII.19. HIỆU QUẢ SỬ DỤNG SỔ TAY

Việc sử dụng Sổ tay nhằm hướng tới các kết quả sau:

- Thống nhất cách tiếp nhận và phân loại dự án;
- Hạn chế bỏ sót thủ tục;
- Hạn chế yêu cầu nhà đầu tư bổ sung hồ sơ không cần thiết;
- Xác định rõ cơ quan có thẩm quyền;

- Hỗ trợ người dùng tra cứu nhanh quy trình;
- Hỗ trợ lãnh đạo kiểm tra cơ sở tham mưu;
- Tăng tính minh bạch trong hướng dẫn nhà đầu tư;
- Nâng cao chất lượng công tác xúc tiến, hỗ trợ và đồng hành cùng nhà đầu tư.

Sổ tay đồng thời là cơ sở để Trung tâm từng bước hình thành *cơ sở dữ liệu nghiệp vụ về quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi*.

VII.20. KẾT LUẬN PHẦN VII

Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được xây dựng nhằm tạo thành một công cụ thống nhất để người thi hành thực hiện công tác tiếp nhận, hướng dẫn, hỗ trợ và tham mưu về đầu tư.

Việc sử dụng Sổ tay phải bảo đảm nguyên tắc:

Đúng pháp luật – đúng thẩm quyền – đúng quy trình – đúng hồ sơ – đúng cơ quan giải quyết – đúng trách nhiệm.

Trong quá trình thực hiện, nếu pháp luật thay đổi hoặc phát sinh vấn đề mới, Sổ tay phải được rà soát, cập nhật kịp thời để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn giải quyết thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh.

PHẦN VIII - PHỤ LỤC

I. PHỤ LỤC 01: DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CHỦ YẾU PHỤC VỤ HƯỚNG DẪN QUY TRÌNH, THỦ TỤC ĐẦU TƯ

Phụ lục này dùng để tra cứu nhanh các nhóm văn bản pháp luật chủ yếu có liên quan đến quá trình chuẩn bị, thực hiện và quản lý dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

STT	Nhóm lĩnh vực	Văn bản pháp luật chủ yếu	Nội dung cần tra cứu
1	Đầu tư	Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành	Chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận nhà đầu tư; đăng ký đầu tư; điều chỉnh dự án; ưu đãi đầu tư
2	Đất đai	Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành	Tiếp cận đất đai; giao đất; cho thuê đất; đấu giá; đấu thầu; chuyển mục đích sử dụng đất
3	Đấu thầu	Luật Đấu thầu và các văn bản hướng dẫn	Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất
4	Đấu giá	Luật Đấu giá tài sản và văn bản liên quan	Đấu giá quyền sử dụng đất
5	Xây dựng	Luật Xây dựng và văn bản hướng dẫn	Quy hoạch xây dựng; dự án xây dựng; giấy phép xây dựng; thẩm định
6	Môi trường	Luật Bảo vệ môi trường và văn bản hướng dẫn	Đánh giá tác động môi trường; giấy phép môi trường; đăng ký môi trường
7	Quy hoạch	Luật Quy hoạch và pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất	Sự phù hợp của dự án với quy hoạch
8	Doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp và văn bản hướng dẫn	Thành lập, tổ chức và hoạt động của doanh nghiệp
9	Thuế	Pháp luật về thuế	Nghĩa vụ thuế; ưu đãi thuế
10	Phòng cháy, chữa cháy	Pháp luật về phòng cháy, chữa cháy	Thẩm duyệt, nghiệm thu và các yêu cầu liên quan
11	Ngành, nghề chuyên ngành	Pháp luật chuyên ngành tương ứng	Điều kiện đầu tư, kinh doanh
12	Chính sách địa phương	Nghị quyết HĐND, quyết định UBND tỉnh và văn bản liên quan	Chính sách hỗ trợ, ưu đãi và các quy định thuộc thẩm quyền địa phương

Lưu ý: Danh mục trên là danh mục khung. Khi xử lý từng dự án cụ thể phải xác định và tra cứu văn bản hiện hành điều chỉnh trực tiếp dự án.

II. PHỤ LỤC 02: BẢNG TRA CỨU NHANH CÁC THỦ TỤC ĐẦU TƯ

STT	Vấn đề cần xác định	Nội dung cần kiểm tra	Chuyển đến phần
1	Dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư?	Mục tiêu, quy mô, địa điểm, đất đai và các điều kiện theo pháp luật đầu tư	Phần II, Phần III
2	Cơ quan nào có thẩm quyền?	Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền khác	Phần III
3	Có phải lựa chọn nhà đầu tư?	Đối chiếu pháp luật đầu tư, đất đai, đấu thầu	Phần II, Phần III
4	Có phải đấu giá quyền sử dụng đất?	Kiểm tra điều kiện áp dụng pháp luật đất đai	Nhánh đấu giá
5	Có phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư?	Kiểm tra điều kiện dự án thuộc trường hợp đấu thầu	Nhánh đấu thầu
6	Có thuộc trường hợp chấp thuận nhà đầu tư?	Đối chiếu quy định pháp luật đầu tư và đất đai	Nhánh chấp thuận nhà đầu tư
7	Có thuộc trường hợp không phải chấp thuận chủ trương đầu tư?	Đối chiếu các trường hợp loại trừ/không thuộc diện	Nhánh dự án không thuộc diện CTĐT
8	Có phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư?	Xác định loại nhà đầu tư và trường hợp pháp luật quy định	Nhánh tương ứng
9	Có sử dụng đất?	Xác định nguồn gốc, tình trạng và hình thức tiếp cận đất	Phụ lục 05
10	Có phải chuyển mục đích sử dụng đất?	Đối chiếu quy hoạch, loại đất và mục tiêu dự án	Pháp luật đất đai
11	Có phải thực hiện thủ tục môi trường?	Phân loại dự án và quy mô	Pháp luật môi trường
12	Có phải thực hiện thủ tục xây dựng?	Loại công trình, quy mô và hình thức đầu tư	Pháp luật xây dựng
13	Có được hưởng ưu đãi đầu tư?	Ngành nghề, địa bàn và điều kiện ưu đãi	Phụ lục 07
14	Có thủ tục chuyên ngành?	Xác định ngành, nghề kinh doanh có điều kiện	Phụ lục 01

III. PHỤ LỤC 03: BẢNG XÁC ĐỊNH CƠ QUAN CÓ THẨM QUYỀN THEO NHÓM NỘI DUNG

STT	Nội dung	Cơ quan chủ trì/có thẩm quyền liên quan	Ghi chú
1	Chủ trương đầu tư	Cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật đầu tư	Xác định theo loại dự án
2	Đầu tư kinh doanh	Cơ quan đăng ký đầu tư/cơ quan có thẩm quyền	Theo từng trường hợp
3	Đất đai	Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và cơ quan có thẩm quyền	Theo phân cấp

STT	Nội dung	Cơ quan chủ trì/có thẩm quyền liên quan	Ghi chú
4	Đấu giá quyền sử dụng đất	Cơ quan có thẩm quyền về đất đai và tổ chức đấu giá	Theo quy định
5	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Cơ quan có thẩm quyền tổ chức lựa chọn	Theo pháp luật đấu thầu
6	Quy hoạch xây dựng	Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng	Theo phân cấp
7	Môi trường	Cơ quan có thẩm quyền về môi trường	Theo phân loại dự án
8	Xây dựng	Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng	Theo loại công trình
9	Thuế	Cơ quan thuế	Theo nội dung nghĩa vụ thuế
10	Ngành nghề chuyên ngành	Cơ quan quản lý chuyên ngành	Theo lĩnh vực đầu tư

Nguyên tắc: Không xác định cơ quan giải quyết chỉ căn cứ vào tên thủ tục; phải xác định *thẩm quyền theo quy định pháp luật hiện hành và phân cấp, phân quyền tại thời điểm thực hiện.*

IV. PHỤ LỤC 04: BẢNG ĐỐI CHIẾU CÁC HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Đây là bảng tra cứu nhanh đối với các dự án có sử dụng đất hoặc thuộc trường hợp phải lựa chọn nhà đầu tư.

Nội dung	Đấu giá quyền sử dụng đất	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Chấp thuận nhà đầu tư
Bản chất	Lựa chọn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án	Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư theo trường hợp pháp luật quy định
Căn cứ pháp lý chính	Pháp luật đất đai và đấu giá	Pháp luật đầu tư, đấu thầu, đất đai	Pháp luật đầu tư và đất đai
Đối tượng áp dụng	Trường hợp pháp luật quy định phải đấu giá	Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu	Trường hợp pháp luật cho phép chấp thuận nhà đầu tư
Điều kiện đất đai	Phải đối chiếu điều kiện đấu giá	Phải đối chiếu điều kiện đấu thầu	Phải đối chiếu điều kiện giao đất/cho thuê đất
Có tổ chức đấu giá không?	Có	Không	Không
Có tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo thủ tục đấu thầu không?	Không	Có	Không
Nhà đầu tư được lựa chọn như thế nào?	Thông qua kết quả đấu giá	Thông qua kết quả lựa chọn nhà đầu tư	Theo trường hợp pháp luật quy định

Nội dung	Đấu giá quyền sử dụng đất	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Chấp thuận nhà đầu tư
Hồ sơ cần kiểm tra	Hồ sơ đất và điều kiện đấu giá	Hồ sơ dự án và điều kiện đấu thầu	Hồ sơ nhà đầu tư và điều kiện chấp thuận
Cơ quan quyết định	Theo pháp luật đất đai	Theo pháp luật đấu thầu	Theo pháp luật đầu tư
Kết quả	Quyết định/kết quả đấu giá và thủ tục đất đai tiếp theo	Kết quả lựa chọn nhà đầu tư	Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc văn bản theo quy định

Nguyên tắc sử dụng

Không xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư chỉ căn cứ vào việc dự án có sử dụng đất. Phải thực hiện theo trình tự:

Xác định loại dự án → Xác định nguồn gốc và tình trạng đất → Xác định điều kiện pháp luật → Đối chiếu trường hợp đấu giá → Đối chiếu trường hợp đấu thầu → Đối chiếu trường hợp chấp thuận nhà đầu tư → Xác định hình thức áp dụng.

V. PHỤ LỤC 05: BẢNG ĐỐI CHIẾU CÁC HÌNH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI

Hình thức	Nội dung cơ bản	Trường hợp cần kiểm tra	Căn cứ chính
Nhà nước giao đất	Nhà nước giao quyền sử dụng đất theo quy định	Dự án thuộc trường hợp được giao đất	Pháp luật đất đai
Nhà nước cho thuê đất	Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất	Dự án thuộc trường hợp thuê đất	Pháp luật đất đai
Nhận chuyển nhượng	Nhà đầu tư nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất	Đáp ứng điều kiện nhận chuyển nhượng	Pháp luật đất đai
Đấu giá quyền sử dụng đất	Lựa chọn người sử dụng đất thông qua đấu giá	Trường hợp pháp luật quy định phải đấu giá	Pháp luật đất đai
Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án	Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu	Pháp luật đầu tư, đấu thầu, đất đai
Hình thức khác	Các trường hợp đặc thù theo pháp luật	Phải kiểm tra quy định cụ thể	Pháp luật chuyên ngành

Đối với đất do Nhà nước quản lý

Phải làm rõ tối thiểu:

1. Đất thuộc ai quản lý?
2. Có quyết định thu hồi đất chưa?
3. Đã hoàn thành việc thu hồi chưa?
4. Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng chưa?

5. Có quyết định giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan quản lý không?
6. Đất có đủ điều kiện để thực hiện dự án không?
7. Dự án có thuộc trường hợp đấu giá không?
8. Dự án có thuộc trường hợp đấu thầu không?
9. Nếu không thuộc các trường hợp trên thì có thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định tương ứng hay không?

VI. PHỤ LỤC 06: BẢNG TRA CỨU CÁC THỦ TỤC ĐẤT ĐAI LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

STT	Nội dung	Cần xác định
1	Nguồn gốc đất	Đất Nhà nước quản lý, đất đang sử dụng, đất thu hồi...
2	Người quản lý, sử dụng	Tổ chức, cá nhân, cơ quan nhà nước
3	Quy hoạch sử dụng đất	Có phù hợp không
4	Mục đích sử dụng đất	Có phù hợp mục tiêu dự án không
5	Hình thức sử dụng đất	Giao đất/thuê đất/chuyển quyền...
6	Đấu giá	Có thuộc trường hợp đấu giá không
7	Đấu thầu	Có thuộc trường hợp đấu thầu không
8	Chuyển mục đích	Có phải chuyển mục đích không
9	Giải phóng mặt bằng	Đã hoàn thành chưa
10	Nghĩa vụ tài chính	Tiền sử dụng đất/tiền thuê đất và nghĩa vụ liên quan
11	Hồ sơ đất đai	Quyết định, bản đồ, trích lục, hồ sơ liên quan
12	Cơ quan giải quyết	Xác định theo thẩm quyền hiện hành

VII. PHỤ LỤC 07: BẢNG TRA CỨU CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Nội dung	Cần kiểm tra
Ngành, nghề đầu tư	Có thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư không
Địa bàn	Có thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư không
Quy mô	Có đáp ứng điều kiện về quy mô nếu pháp luật yêu cầu không
Hình thức ưu đãi	Thuế, đất đai, các ưu đãi khác
Thời hạn ưu đãi	Xác định theo pháp luật chuyên ngành
Điều kiện hưởng ưu đãi	Kiểm tra đầy đủ điều kiện
Cơ quan xác định	Cơ quan có thẩm quyền tương ứng
Hồ sơ chứng minh	Tài liệu chứng minh điều kiện hưởng ưu đãi

Lưu ý: Không mặc nhiên xác định một dự án được hưởng ưu đãi chỉ vì dự án thuộc ngành nghề hoặc địa bàn được ưu đãi. Phải kiểm tra đầy đủ điều kiện theo quy định pháp luật tại thời điểm thực hiện.

VIII. PHỤ LỤC 08: DANH MỤC BIỂU MẪU NGHIỆP VỤ

STT	Tên biểu mẫu	Mục đích sử dụng
1	Phiếu thu thập thông tin ban đầu về dự án	Thu thập thông tin sơ bộ
2	Phiếu rà soát pháp lý dự án	Kiểm tra căn cứ pháp lý
3	Phiếu xác định nhánh thủ tục	Xác định quy trình áp dụng
4	Phiếu rà soát đất đai	Kiểm tra nguồn gốc và tình trạng đất
5	Phiếu đối chiếu Điều 124, Điều 125, Điều 126	Phân tích hình thức tiếp cận đất
6	Phiếu xác định chính sách ưu đãi	Rà soát ưu đãi đầu tư
7	Phiếu theo dõi tiến độ hồ sơ	Theo dõi quá trình xử lý
8	Phiếu theo dõi sau khi dự án được chấp thuận	Theo dõi thực hiện dự án
9	Danh mục hồ sơ cần nhà đầu tư cung cấp	Hướng dẫn chuẩn bị hồ sơ
10	Phiếu yêu cầu bổ sung, làm rõ hồ sơ	Làm rõ nội dung chưa đầy đủ
11	Phiếu xác định cơ quan cần lấy ý kiến	Xác định cơ quan phối hợp
12	Phiếu tổng hợp ý kiến các cơ quan	Tổng hợp kết quả phối hợp
13	Phiếu tham mưu kết luận hướng xử lý	Chuẩn bị nội dung trình lãnh đạo
14	Bảng kiểm tra trước khi trình lãnh đạo	Kiểm soát chất lượng hồ sơ

IX. PHỤ LỤC 09: BẢNG THEO DÕI CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT VÀ SỔ TAY

STT	Ngày cập nhật	Văn bản mới	Nội dung thay đổi	Phần/mục bị ảnh hưởng	Nội dung đã cập nhật	Người thực hiện	Ghi chú
1							
2							
3							
4							

X. PHỤ LỤC 10: SƠ ĐỒ TRA CỨU NHANH QUY TRÌNH ĐẦU TƯ

Có thể sử dụng sơ đồ sau để tra cứu nhanh khi tiếp nhận một dự án:

DỰ ÁN ĐẦU TƯ



1. DỰ ÁN CÓ THUỘC DIỆN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ KHÔNG?

CÓ → Xác định cơ quan có thẩm quyền → thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

KHÔNG → Chuyển sang bước 2.



2. DỰ ÁN CÓ PHẢI LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG?

CÓ → Xác định:

→ Đấu giá quyền sử dụng đất;

→ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

→ Chấp thuận nhà đầu tư.

KHÔNG → Chuyển sang bước 3.



3. DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG?

KHÔNG → Thực hiện thủ tục đầu tư và thủ tục chuyên ngành tương ứng.

CÓ → Chuyển sang bước 4.



4. XÁC ĐỊNH NGUỒN GỐC VÀ TÌNH TRẠNG ĐẤT

→ Đất nhà đầu tư đang sử dụng;

→ Đất nhận chuyển quyền;

→ Đất Nhà nước quản lý;

→ Đất đã thu hồi;

→ Đất đã giải phóng mặt bằng.



5. XÁC ĐỊNH HÌNH THỨC TIẾP CẬN ĐẤT

→ Giao đất;

→ Cho thuê đất;

→ Đấu giá quyền sử dụng đất;

→ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

→ Hình thức khác theo pháp luật.



6. THỰC HIỆN CÁC THỦ TỤC TIẾP THEO

→ Đất đai;

→ Quy hoạch;

→ Môi trường;

→ Xây dựng;

→ Phòng cháy, chữa cháy;

→ Chuyên ngành;

→ Thuế và nghĩa vụ tài chính;

→ Các thủ tục khác theo tính chất dự án.

XI. PHỤ LỤC 11: BẢNG “12 CÂU HỎI” XÁC ĐỊNH NHANH MỘT DỰ ÁN

Khi một nhà đầu tư đề nghị hướng dẫn, người thực hiện hướng dẫn có thể sử dụng 12 câu hỏi sau:

STT	Câu hỏi	Trả lời
1	Ai là nhà đầu tư?	
2	Nhà đầu tư dự kiến đầu tư lĩnh vực gì?	
3	Mục tiêu dự án là gì?	
4	Dự án thực hiện ở đâu?	

STT	Câu hỏi	Trả lời
5	Diện tích bao nhiêu?	
6	Có sử dụng đất không?	
7	Nguồn gốc đất là gì?	
8	Có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư không?	
9	Có phải lựa chọn nhà đầu tư không?	
10	Nếu phải lựa chọn thì bằng đấu giá, đấu thầu hay hình thức khác?	
11	Có phải thực hiện thủ tục chuyên ngành không?	
12	Nhà đầu tư cần thực hiện những thủ tục tiếp theo nào?	

Sau khi hoàn thành 12 câu hỏi, người hướng dẫn chuyển sang *Cây quyết định tại Phần II* để xác định nhánh thủ tục.

XII. PHỤ LỤC 12: NGUYÊN TẮC “5 ĐÚNG” KHI HƯỚNG DẪN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Để sử dụng Sổ tay thống nhất, người thực hiện cần bảo đảm:

1. ĐÚNG DỰ ÁN: Xác định đúng mục tiêu, quy mô, địa điểm và tính chất dự án.

2. ĐÚNG ĐẤT: Xác định đúng nguồn gốc, loại đất, tình trạng pháp lý và hình thức tiếp cận đất.

3. ĐÚNG THỦ TỤC: Xác định đúng nhánh thủ tục mà dự án phải thực hiện.

4. ĐÚNG CƠ QUAN: Xác định đúng cơ quan có thẩm quyền giải quyết từng nội dung.

5. ĐÚNG CĂN CỨ PHÁP LÝ: Mỗi kết luận quan trọng phải có căn cứ pháp luật tương ứng và được kiểm tra về hiệu lực.

XIII. PHỤ LỤC 13: MẪU BẢNG TỔNG HỢP QUY TRÌNH CỦA MỘT DỰ ÁN CỤ THỂ

Tên dự án:

Nhà đầu tư:

Địa điểm:

Diện tích:

Tổng vốn đầu tư:

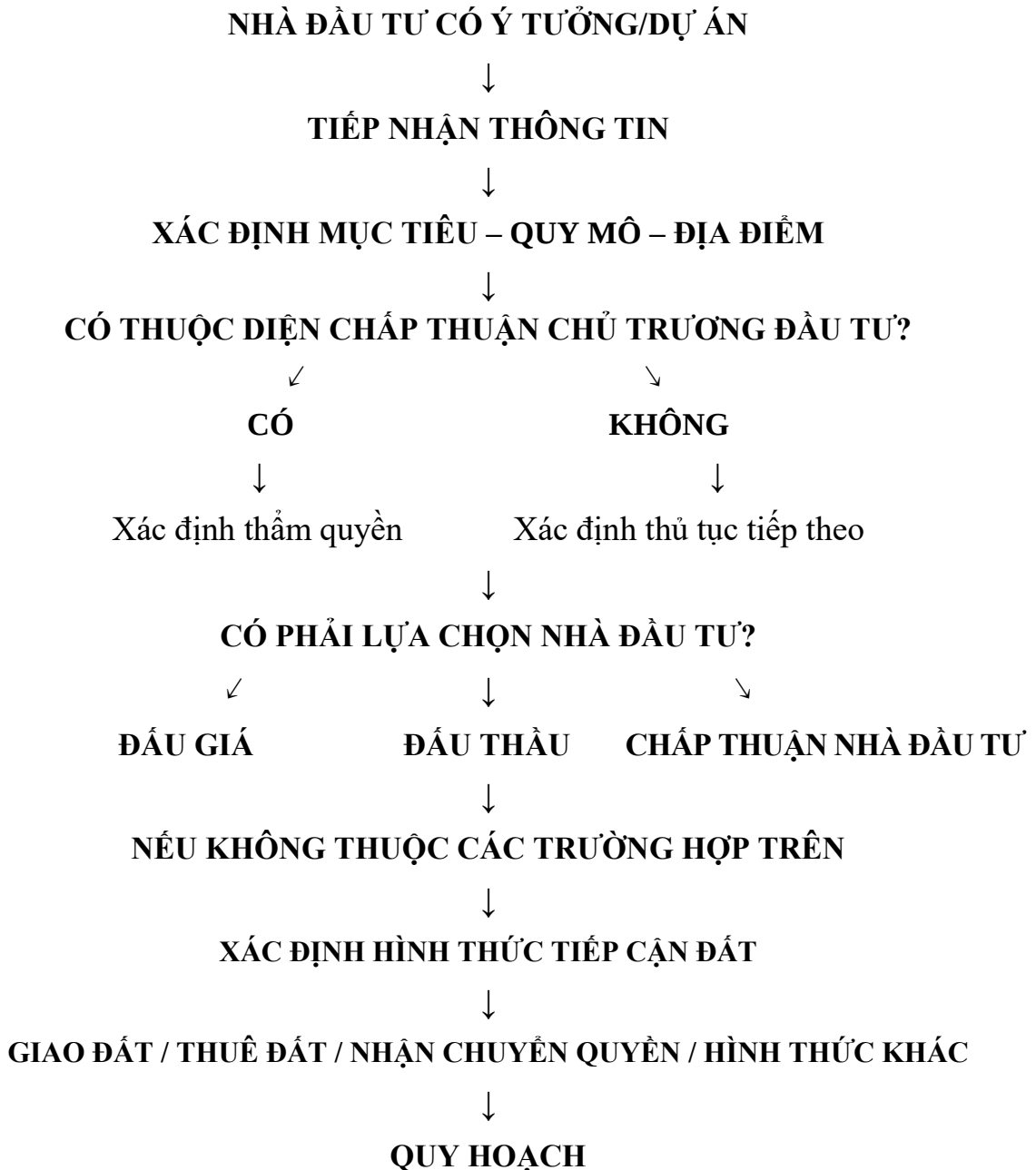
STT	Công việc	Điều kiện	Hồ sơ	Cơ quan thực hiện	Kết quả	Thời gian dự kiến	Căn cứ pháp lý
1							
2							
3							
4							

STT	Công việc	Điều kiện	Hồ sơ	Cơ quan thực hiện	Kết quả	Thời gian dự kiến	Căn cứ pháp lý
5							
6							
7							
8							
9							
10							

Bảng này có thể sử dụng như “tờ bản đồ thủ tục” của từng dự án, giúp người hướng dẫn và nhà đầu tư nhìn được toàn bộ quá trình từ khi bắt đầu đến khi dự án đủ điều kiện triển khai.

XIV. PHỤ LỤC 14: SƠ ĐỒ TỔNG HỢP QUY TRÌNH ĐẦU TƯ

Có thể khái quát toàn bộ Sổ tay bằng sơ đồ:





XV. PHỤ LỤC 15: BẢNG DANH SÁCH KIỂM TRA CUỐI CÙNG TRƯỚC KHI KẾT THÚC HƯỚNG DẪN MỘT DỰ ÁN

- ☐ Đã xác định đúng nhà đầu tư.
- ☐ Đã xác định đúng mục tiêu dự án.
- ☐ Đã xác định đúng địa điểm.
- ☐ Đã xác định đúng diện tích.
- ☐ Đã xác định tình trạng đất.
- ☐ Đã xác định dự án có thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư hay không.
- ☐ Đã xác định cơ quan có thẩm quyền.
- ☐ Đã xác định có phải lựa chọn nhà đầu tư hay không.
- ☐ Đã kiểm tra khả năng áp dụng đấu giá.
- ☐ Đã kiểm tra khả năng áp dụng đấu thầu.
- ☐ Đã kiểm tra trường hợp chấp thuận nhà đầu tư.
- ☐ Đã xác định hình thức tiếp cận đất.
- ☐ Đã kiểm tra quy hoạch.
- ☐ Đã kiểm tra môi trường.
- ☐ Đã kiểm tra xây dựng.
- ☐ Đã kiểm tra thủ tục chuyên ngành.

- Đã kiểm tra chính sách ưu đãi đầu tư.
- Đã kiểm tra nghĩa vụ tài chính.
- Đã xác định cơ quan thực hiện từng thủ tục.
- Đã xác định kết quả cần đạt được ở từng bước.
- Đã kiểm tra căn cứ pháp lý và hiệu lực văn bản.
- Đã ghi nhận những nội dung còn chưa đủ cơ sở kết luận.
- Đã lập hồ sơ tham mưu nêu dự án có vấn đề phức tạp.

XVI. KẾT THÚC SỔ TAY

Sổ tay hướng dẫn quy trình, thủ tục đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được xây dựng nhằm hỗ trợ cho bộ phận hướng dẫn thủ tục, cơ quan, đơn vị và nhà đầu tư *tra cứu, nhận diện và thực hiện đúng quy trình, thủ tục đầu tư* theo quy định pháp luật hiện hành.

Sổ tay được sử dụng thống nhất trong công tác hướng dẫn, hỗ trợ và tham mưu về đầu tư; đồng thời được cập nhật khi có thay đổi của pháp luật hoặc yêu cầu quản lý thực tiễn.

Nguyên tắc xuyên suốt của Sổ tay:

MỘT DỰ ÁN → XÁC ĐỊNH ĐÚNG BẢN CHẤT → XÁC ĐỊNH ĐÚNG NHÁNH → ÁP DỤNG ĐÚNG PHÁP LUẬT → THỰC HIỆN ĐÚNG THỦ TỤC → ĐÚNG CƠ QUAN → ĐÚNG TRÌNH TỰ.

HẾT

MỤC LỤC

1. Lời giới thiệu.....	Trang 1
2. Hướng dẫn sử dụng sổ tay.....	Trang 3
3. Phần I – Hướng dẫn chung về quy trình đầu tư.....	Trang 8
4. Phần II - Cây quyết định xác định quy trình đầu tư.....	Trang 18
5. Phần III - Các nhánh quy trình, thủ tục đầu tư	Trang 29
6. Phần IV- Bảng tra cứu nhanh quy trình, thủ tục đầu tư	Trang 41
7. Phần V - Căn cứ pháp lý và hướng dẫn áp dụng.....	Trang 49
8. Phần VI – Biểu mẫu, phiếu hướng dẫn và công cụ nghiệp vụ.....	Trang 61
9. Phần VII - Tra cứu, cập nhật và tổ chức thực hiện sổ tay.....	Trang 73
10. Phần VIII – Phụ lục.....	Trang 81
11. Mục lục	Trang 92