

# TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

## 1. Các khái niệm cơ bản

- **Đầu tư xây dựng là gì ?**

Là đầu tư trong hoạt động xây dựng, trong đó:

- ✓ *Đầu tư là việc bỏ vốn để thực hiện 1 mục tiêu xác định (việc bán tài sản không phải là đầu tư)*
- ✓ *Hoạt động xây dựng là các hoạt động được quy định tại (Luật Xây dựng 2014 điều 3 khoản 21)*

- **Dự án đầu tư xây dựng là gì ?**

Khái niệm này được quy định tại (Luật Xây dựng 2014 điều 3 khoản 15), hiểu 1 cách đơn giản là dự án đầu tư có công trình xây dựng, trong đó:

- ✓ *Dự án đầu tư là 1 tập hợp đề xuất về đầu tư*
- ✓ *Công trình xây dựng được quy định tại (Luật Xây dựng 2014 điều 3 khoản 10), đặc điểm của công trình xây dựng là được liên kết định vị với đất*

## 2. Việc lập dự án đầu tư xây dựng

- **Trường hợp nào phải lập dự án ?**

Khi đầu tư xây dựng thì phải lập dự án, trừ các trường hợp sau:

- ✓ *Đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ (Luật Xây dựng 2014 điều 52 khoản 4)*
  - *Nhà ở riêng lẻ được quy định tại (Luật Nhà ở 2014 điều 3 khoản 2)*
- ✓ *Đầu tư kinh doanh sử dụng vốn ngắn hạn (Luật Đầu tư 2015 điều 3 khoản 2)*

- **Các hình thức lập dự án ?**

Theo quy định tại (Luật Xây dựng 2014 điều 52), có 2 hình thức bao gồm:

- ✓ *Lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật: đối với công trình tôn giáo hoặc công trình quy mô nhỏ*
  - *Công trình tôn giáo được quy định tại (Nghị định 46/2015/NĐ-CP Phụ lục I Mục I khoản 2 điểm đ)*
  - *Công trình quy mô nhỏ được quy định tại (Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 5 khoản 2 điểm b) là công trình có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng*
- ✓ *Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: đối với các trường hợp còn lại*

## 3. Phân loại dự án đầu tư xây dựng

a. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất, loại công trình xây dựng và nguồn vốn sử dụng (Luật Xây dựng 2014 điều 49 khoản 1)

- Theo quy mô, tính chất, loại công trình chính: dự án được phân loại theo quy định tại (Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 5 khoản 1) gồm quan trọng quốc gia, nhóm A, nhóm B, nhóm C; tiêu chí phân loại theo quy định của pháp luật đầu tư công

- ✓ Công trình chính được quy định tại (**Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 2** khoản 1)
- ✓ Tiêu chí phân loại theo quy định của pháp luật đầu tư công như sau:
  - Dự án quan trọng quốc gia được quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 7**)
  - Dự án nhóm A,B,C được quy định tại (**Nghị định 136/2015/NĐ-CP Phụ lục I**)
  - Dự án có nhiều hạng mục đầu tư thuộc nhiều ngành, lĩnh vực khác nhau thì việc phân loại dự án theo quy định tại (**Nghị định 136/2015/NĐ-CP điều 5** khoản 2)
- Theo nguồn vốn sử dụng: dự án được phân loại theo quy định tại (**Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 5** khoản 3) gồm sử dụng vốn ngân sách nhà nước, sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách và sử dụng vốn khác
  - ✓ Vốn nhà nước được quy định tại (**Luật đấu thầu 2013 điều 4** khoản 44)

b. Ngoài ra, việc phân loại dự án còn có các quy định khác như:

- Theo quy định của pháp luật đầu tư công có:
  - ✓ Dự án đầu tư công được quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 4** khoản 13) là dự án có sử dụng vốn đầu tư công
    - Nguồn vốn đầu tư công được quy định tại (**Luật đầu tư công 2014 điều 4** khoản 21)
  - ✓ Dự án trọng điểm nhóm C được quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 17** khoản 5b)
  - ✓ Dự án nhóm C quy mô nhỏ được quy định tại (**Nghị định 161/2016/NĐ-CP điều 2**)
  - ✓ Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) được quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 4** khoản 16)
- Theo quy định của pháp luật đầu tư có dự án đầu tư kinh doanh được quy định tại (**Luật Đầu tư 2015 điều 3** khoản 2)

#### 4. Phân loại, phân cấp công trình xây dựng

- Phân loại công trình xây dựng: có 6 loại theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 5** khoản 2)
  - ✓ Chi tiết phân loại được quy định tại (**Nghị định 46/2015/NĐ-CP Phụ lục I**)
- Phân cấp công trình xây dựng: có 5 cấp theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 5** khoản 3)
  - ✓ Nguyên tắc phân cấp được quy định tại (**Thông tư 03/2016/TT-BXD điều 2**)
  - ✓ Tiêu chí xác định cấp công trình:
    - Quy mô công suất, tầm quan trọng được quy định tại (**Thông tư 03/2016/TT-BXD Phụ lục 1**)
    - Loại và quy mô kết cấu được quy định tại (**Thông tư 03/2016/TT-BXD Phụ lục 2**)

#### 5. Nguyên tắc áp dụng quy định pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng

- Luật Xây dựng áp dụng đối với tất cả các dự án đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 2**)

- Luật Đầu tư công áp dụng đối với các dự án sử dụng vốn đầu tư công theo quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 2**)
- Luật Đầu tư áp dụng đối với các dự án đầu tư kinh doanh theo quy định tại (**Luật Đầu tư 2015 điều 1**)
- Luật Đấu thầu áp dụng đối với các dự án quy định tại (**Luật Đấu thầu 2013 điều 1**)
- Ngoài ra:
  - ✓ *Tất cả các dự án đều chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật về: Dân sự, Lao động, Doanh nghiệp, Quy hoạch, Đất đai, Bảo vệ môi trường, Phòng cháy chữa cháy, Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật, Thuế, Bảo hiểm, Lưu trữ, ...*
  - ✓ *Tùy lĩnh vực, dự án chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành như: Nhà ở, Bất động sản, Điện lực, Đê điều, Công nghệ, Đường bộ, Đường sắt, Đường thủy, Hàng hải, Viễn thông, Khoáng sản, Tài nguyên, Dầu khí, Khí tượng thủy văn, ...*
  - ✓ *Trường hợp sử dụng vốn nhà nước, dự án chịu sự điều chỉnh của pháp luật về: Ngân sách nhà nước, Quản lý và sử dụng tài sản nhà nước, Quản lý nợ công, Phòng chống tham nhũng, Tiết kiệm chống lãng phí, Quản lý và sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp, ...*

## 6. Quy trình đầu tư xây dựng:

Dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo trình tự quy định tại (**Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 6**)

Các dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù (bao gồm công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình tạm) quy định tại (**Nghị định 59/2015/NĐ-CP điều 42**) được thực hiện theo quy định riêng của pháp luật

- Công trình bí mật nhà nước thực hiện theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 129**)
- Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp thực hiện theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 130**)
- Công trình xây dựng tạm thực hiện theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 131**)

Trừ dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù, các dự án còn lại thực hiện theo quy trình gồm 4 giai đoạn dưới đây

### 6.1. Giai đoạn Quyết định chủ trương đầu tư

Chủ trương đầu tư phải được quyết định trước khi lập, thẩm định và quyết định đầu tư dự án. Ngoài thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định nội bộ của tổ chức, cá nhân đầu tư dự án thì tùy từng trường hợp mà dự án còn phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

Đối với dự án đầu tư công thì quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư còn là điều kiện để dự án được bố trí vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn theo quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 55**)

- Dự án nào phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư ?  
Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư ?
- ✓ Dự án đầu tư công phải quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 17**)
- ✓ Dự án đầu tư PPP phải được quyết định chủ trương đầu tư (phê duyệt đề xuất dự án) theo quy định tại (**Nghị định 15/2015/NĐ-CP điều 17**)
- ✓ Dự án đầu tư kinh doanh phải được quyết định chủ trương đầu tư như sau:
  - Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án quy định tại (**Luật Đầu tư 2014 điều 30**)
  - Thủ tướng quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án quy định tại (**Luật Đầu tư 2014 điều 31**)
  - UBND cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án quy định tại (**Luật Đầu tư 2014 điều 32**), các dự án do Thủ tướng giao quy định tại (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 31** khoản 9 điểm a) và (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 32** khoản 3 điểm a)
  - Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án do Thủ tướng giao quy định tại (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 31** khoản 9 điểm b) và các dự án do UBND cấp tỉnh giao quy định tại (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 32** khoản 2)
  - Các dự án không phải quyết định chủ trương đầu tư quy định tại (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 22** khoản 2), (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 31** khoản 9 điểm b) và (**Nghị định 118/2015/NĐ-CP điều 30** khoản 7)
- ✓ Ngoài ra, tùy từng lĩnh vực cụ thể, việc quyết định chủ trương đầu tư còn có các quy định như sau:
  - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại (**Nghị định 99/2015/NĐ-CP điều 9**)
  - Dự án đầu tư xây dựng cảng biển, bến cảng, cầu cảng và luồng hàng hải phải được quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại (**Nghị định 58/2015/NĐ-CP điều 4** khoản 5)
  - Dự án đầu tư xây dựng đường ngang phải được quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại (**Thông tư 62/2015/TT-BGTVT điều 44**)
  - Dự án đầu tư xây dựng tu bổ di tích phải được quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại (**Nghị định 70/2012/NĐ-CP điều 17**)

Tra cứu nhanh thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư tại chuyên mục TIỆN ÍCH

- Các công việc thực hiện trong giai đoạn quyết định chủ trương đầu tư
  - ✓ Đối với dự án quan trọng quốc gia
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm A
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm B
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm C

- ✓ Đối với dự án đầu tư công trọng điểm nhóm C
- ✓ Đối với dự án đầu tư kinh doanh nhóm A
- ✓ Đối với dự án đầu tư kinh doanh nhóm B và C
- ✓ Đối với dự án đầu tư PPP nhóm A và B
- ✓ Đối với dự án đầu tư PPP nhóm C
- Trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư
  - ✓ Đối với dự án quan trọng quốc gia
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm A
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm B
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công nhóm C
  - ✓ Đối với dự án đầu tư công trọng điểm nhóm C
  - ✓ Đối với dự án đầu tư kinh doanh nhóm A
  - ✓ Đối với dự án đầu tư kinh doanh nhóm B và C
  - ✓ Đối với dự án đầu tư PPP nhóm A và B
  - ✓ Đối với dự án đầu tư PPP nhóm C

## 6.2. Giai đoạn Quyết định đầu tư

- Quyết định đầu tư là việc phê duyệt dự án của người có thẩm quyền theo quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 3** khoản 27)  
 Việc phê duyệt dự án là việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật theo quy định tại (**Thông tư 18/2016/TT-BXD điều 14**)
- Thẩm quyền quyết định đầu tư (phê duyệt dự án) quy định tại (**Luật Xây dựng 2014 điều 60**), cụ thể như sau:
  - ✓ Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư:
    - Các dự án quan trọng quốc gia theo quy định tại (**Nghị định 131/2015/NĐ-CP điều 28** khoản 9)
    - Các dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài trong lĩnh vực an ninh quốc phòng, tôn giáo theo quy định tại (**Nghị định 16/2016/NĐ-CP điều 25** khoản 1c)
      - Công trình an ninh quốc phòng được quy định tại (**Nghị định 46/2015/NĐ-CP Phụ lục I mục VI**)
      - Công trình tôn giáo được quy định tại (**Nghị định 46/2015/NĐ-CP phụ lục I mục I khoản 2 điểm đ**)
  - ✓ Người đứng đầu Bộ/ngành và Chủ tịch UBND cấp tỉnh phê duyệt dự án PPP theo quy định tại (**Nghị định 15/2015/NĐ-CP điều 27** khoản 2)
  - ✓ Thẩm quyền quyết định đầu tư dự án sử dụng vốn đầu tư công theo quy định tại (**Luật Đầu tư công 2014 điều 39**), trong đó:
    - Đối với dự án của doanh nghiệp nhà nước, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (**Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước 2014 điều 24** khoản 1)

*Doanh nghiệp nhà nước được quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 4 khoản 8)*

- ✓ Thẩm quyền quyết định đầu tư dự án không sử dụng vốn đầu tư công theo quy định tại (Luật Xây dựng 2014 điều 60 khoản 2,3), trong đó:
  - Đối với dự án của doanh nghiệp nhà nước, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước 2014 điều 24 khoản 1)
  - Đối với dự án của doanh nghiệp khác, thẩm quyền quyết định đầu tư như sau:
    - Đối với dự án của công ty cổ phần, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 135 khoản 2 điểm d) và (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 149 khoản 1)
    - Đối với dự án của công ty TNHH 2 thành viên trở lên, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 56 khoản 2 điểm c)
    - Đối với dự án của công ty TNHH 1 thành viên, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 79 khoản 1) và (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 80 khoản 1)
    - Đối với dự án của công ty hợp doanh, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 177 khoản 3 điểm đ)
    - Đối với dự án của doanh nghiệp tư nhân, thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định tại (Luật Doanh nghiệp 2014 điều 185 khoản 1)
- Riêng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, trước khi phê duyệt dự án phải được chấp thuận đầu tư theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 20)

Thẩm quyền chấp thuận đầu tư quy định như sau:

- ✓ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới: theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 21)
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng tái thiết khu đô thị: theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 22)
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng bảo tồn, tôn tạo khu đô thị: theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 23)
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng cải tạo chỉnh trang khu đô thị: theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 24)
- ✓ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp: theo quy định tại (Nghị định 11/2013/NĐ-CP điều 25)

**Tra cứu nhanh thẩm quyền quyết định đầu tư tại chuyên mục TIỆN ÍCH**

- Các công việc thực hiện trong giai đoạn quyết định đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP
  - ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác
- Trình tự thủ tục quyết định đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP



- ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác

### 6.3. Giai đoạn Thực hiện đầu tư

Giai đoạn thực hiện đầu tư được triển khai sau khi dự án được quyết định đầu tư (phê duyệt dự án)

- Đối với dự án đầu tư công, giai đoạn thực hiện đầu tư triển khai sau khi dự án được bố trí vốn thực hiện dự án
- Đối với dự án đầu tư PPP, giai đoạn thực hiện đầu tư triển khai sau khi lựa chọn được nhà đầu tư và ký kết hợp đồng dự án
- Các công việc thực hiện trong giai đoạn thực hiện đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP
  - ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác
- Trình tự thủ tục thực hiện đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP
  - ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác

### 6.4. Giai đoạn Kết thúc đầu tư

Giai đoạn kết thúc đầu tư được triển khai sau khi dự án đã hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng

- Các công việc thực hiện trong giai đoạn thực hiện đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP
  - ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác
- Trình tự thủ tục thực hiện đầu tư
  - ✓ Đối với dự án PPP
  - ✓ Đối với dự án đầu tư xây dựng khác