

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

**HOÀNG MINH QUỐC**

**HOÀN THIỆN QUY TRÌNH ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA  
DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP  
BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM**

**Chuyên ngành: Xây dựng Công trình dân dụng và công nghiệp**

**Mã số : 60.58.20**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ KỸ THUẬT**

**Đà Nẵng – Năm 2013**

Công trình được hoàn thành tại  
Đại học Đà Nẵng

**Người hướng dẫn khoa học : PGS. TS. Nguyễn Đình Thám**

**Phản biện 1 : TS. Lê Thị Kim Oanh**

**Phản biện 2 : TS. Trần Đình Quảng**

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Kỹ thuật họp tại Đại học Đà Nẵng vào ngày 27 tháng 9 năm 2013

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm Thông tin - Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Trung tâm Học liệu, Đại học Đà Nẵng

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Thực trạng tình hình đầu tư dự án tại các KCN của nước ta nói chung, KCN Bắc Chu Lai thuộc Khu KTM Chu Lai nói riêng trong những năm qua gặp nhiều khó khăn. Phần lớn các Nhà đầu tư gặp khó khăn ngay từ bước đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (chậm tiến độ thi công, thi công các Nhà máy dở dang, thậm chí dừng hẳn thi công...) và dự án không thể đi vào hoạt động, hoặc đi vào hoạt động nhưng không có hiệu quả đã gây tổn thất lớn cho Nhà đầu tư và ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch phát triển của Khu công nghiệp Bắc Chu Lai nói riêng, của tỉnh Quảng Nam nói chung.

Ban quản lý KKTM Chu Lai hiện tại chỉ mới ban hành thủ tục hành chính hướng dẫn trình tự thực hiện công tác cấp phép đầu tư, đồng thời chỉ tập trung đánh giá tính hiệu quả của dự án, chưa xây dựng quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư một cách chi tiết, cụ thể nên công tác thẩm tra tính khả thi của các dự án còn tồn tại nhiều khiếm khuyết và thiếu sót. Với thực trạng trên, tác giả quyết định lựa chọn đề tài **“Hoàn thiện quy trình đánh giá, thẩm tra dự án đầu tư vào Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, tỉnh Quảng Nam”**.

### 2. Mục tiêu nghiên cứu

Xây dựng và hoàn thiện quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án; tạo ra công cụ để phục vụ cho công tác lập, kiểm tra, thẩm tra tính khả thi của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai.

### 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Các Dự án đầu tư vào Khu công nghiệp Bắc Chu Lai.

- Phạm vi nghiên cứu: Thẩm tra tính khả thi của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai thuộc KKTМ Chu Lai.

#### **4. Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp điều tra thu thập số liệu.
- Phương pháp thống kê.
- Phương pháp so sánh.

#### **5. Một số đóng góp của luận văn**

- Luận văn đưa ra thực trạng các vấn đề nổi cộm cần giải quyết, hệ thống chúng thành các nhóm vấn đề và hoàn thiện quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án tạo ra cơ sở phục vụ cho các công tác:

+ Đánh giá, thẩm tra công tác triển khai đầu tư xây dựng của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai.

+ Hỗ trợ thủ tục cấp phép đầu tư cho Nhà đầu tư của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai.

+ Thanh, kiểm tra và phân định trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án trong công tác cấp phép đầu tư của BQL KKTМ Chu Lai và các cơ quan liên quan.

- Kết quả nghiên cứu của Luận văn có thể làm cơ sở để Ban quản lý KKTМ Chu Lai tổ chức xây dựng và ban hành quy trình đánh giá, thẩm tra dự án, đặc biệt là tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai và các KCN khác thuộc KKTМ Chu Lai.

- Ngoài ra, luận văn góp phần tham gia thực hiện chủ trương cải cách thủ tục hành chính; tạo ra môi trường đầu tư minh bạch, rõ ràng; lựa chọn ra những dự án có tính khả thi cao, qua đó góp phần tăng cường chất lượng công tác xúc tiến đầu tư trên địa bàn KKTМ Chu Lai.

**6. Bố cục đề tài:** Đề tài có 3 chương, bao gồm:

## CHƯƠNG 1

### THỰC TRẠNG ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM

#### 1.1 TỔNG QUAN VỀ KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM

**1.1.1. Giới thiệu sơ lược về KKTM Chu Lai, tỉnh Quảng Nam**

**1.1.2. Giới thiệu về KCN Bắc Chu Lai, tỉnh Quảng Nam**

***a. Một vài nét chung về Khu công nghiệp Bắc Chu Lai***

KCN Bắc Chu Lai là 01 trong 05 KCN của KKTM Chu Lai. Dự án đầu tư kết cấu hạ tầng KCN, do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai (gọi tắt là CIZIDCO) làm chủ đầu tư. Tổng diện tích KCN 361,8 ha, tính đến cuối năm 2012, KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 1&2) đã thu hút được 27 dự án đầu tư; trong đó: 21 dự án trong nước và 06 dự án vốn nước ngoài.

***b. Một vài nét đặc trưng về Khu công nghiệp Bắc Chu Lai***

Đây là KCN có vị trí chiến lược hết sức quan trọng và là nền tảng đối với việc phát triển ngành công nghiệp trên địa bàn KKTM Chu Lai, nó mang cả gánh nặng hỗ trợ và góp phần thúc đẩy các KCN lân cận trên địa bàn. Thủ tục đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai do CIZIDCO đảm nhận theo cơ chế “một cửa liên thông”.

***c. Giới thiệu về Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai***

Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai thành lập năm 2008. Công ty có nhiệm vụ quản lý, đầu tư, khai thác hạ tầng KCN Bắc Chu Lai; duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng thuộc KCN Bắc Chu Lai.

## **1.2. THỰC TRẠNG CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM HIỆN NAY**

### **1.2.1. Tình hình cấp phép đầu tư**

*a. Tình hình cấp phép đầu tư cho các dự án đầu tư vào Khu kinh tế mở Chu Lai nói chung*

*b. Tình hình cấp phép đầu tư cho các dự án đầu tư vào Khu công nghiệp Bắc Chu Lai*

Tính đến cuối năm 2012, tổng số dự án được cấp phép đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai là 32 dự án. Tổng vốn trong nước đăng ký là 8322 tỉ đồng, vốn FDI đăng ký 27.2 triệu USD. Trong tổng số 32 dự án đã được cấp phép đầu tư, có 18 dự án đã đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh, với tổng vốn trong nước thực hiện là 3000 tỉ đồng, vốn FDI thực hiện là 23,5 triệu USD.

### **1.2.2. Tình hình thực hiện các dự án Chủ đầu tư trong nước**

*a. Hiện trạng sử dụng đất và tiến độ triển khai xây dựng các dự án*

*b. Thực trạng thực hiện quy định về quy hoạch của các dự án*

*c. Thực trạng tác động môi trường của các dự án*

*d. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh*

**1.2.3. Tình hình thực hiện dự án của các Nhà đầu tư có vốn liên doanh và 100% vốn nước ngoài**

*a. Hiện trạng sử dụng đất và tiến độ triển khai xây dựng các dự án*

*b. Thực trạng thực hiện quy định về quy hoạch của các dự án*

*c. Thực trạng tác động môi trường của các dự án*

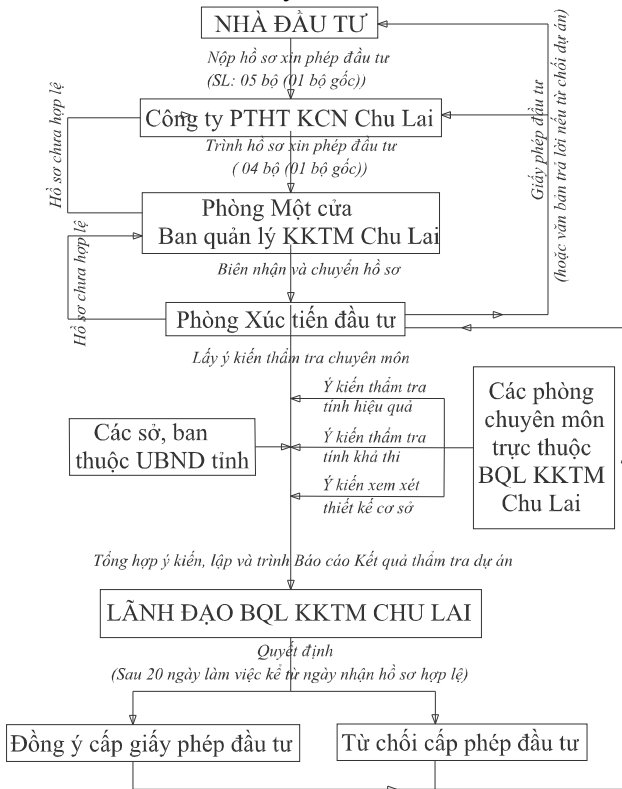
*d. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các dự án*

### **1.2.4. Các dự án đã thu hồi giấy phép đầu tư**

### 1.3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM

#### 1.3.1. Trình tự thực hiện

Tác giả tiến hành sơ đồ hóa quy trình thẩm tra dự án của Ban quản lý KKTM Chu Lai nói chung, từ đó đi phân tích và nêu ra thực trạng công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai hiện nay.



Sơ đồ 1.3 – Quy trình đánh giá, thẩm tra dự án đầu tư

#### 1.3.2. Phân tích nội dung các bước thực hiện

## **1.4. XEM XÉT, ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ VÀ NHỮNG TỒN TẠI CỦA CÔNG TÁC ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI HIỆN NAY**

**1.4.1. Rút ngắn dần thời gian đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án**

**1.4.2. Đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án có vốn liên doanh và vốn nước ngoài chặt chẽ hơn dự án có vốn trong nước**

**1.4.3. Kiểm soát tương đối hiệu quả công tác đánh giá tác động môi trường đối với các dự án có chất thải nguy hại**

**1.4.4. Những tồn tại trong công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án**

- Công tác thu thập thông tin và luận chứng khoa học phục vụ thẩm tra tính khả thi của dự án chưa đáp ứng yêu cầu.

- Chất lượng thẩm tra dự án chỉ tập trung vào đánh giá các yếu tố liên quan đến tính hiệu quả của dự án mà chưa chú trọng nhiều đến các yếu tố liên quan đến tính khả thi của dự án; vì vậy phản ánh chưa chính xác tính khả thi của dự án.

- Quá trình thẩm tra tính khả thi thường ít chú trọng đến chất lượng nguồn dữ liệu khảo sát lao động tại địa phương và kế hoạch đào tạo nguồn lao động của dự án, dẫn đến tình trạng thừa lao động phổ thông nhưng thiếu hụt lao động có tay nghề và cán bộ kỹ thuật để tham gia vận hành dây chuyền công nghệ sau khi dự án đã triển khai, chậm trễ hoạt động sản xuất kinh doanh của dự án.

- Tình trạng thẩm tra, cấp phép cho một số dự án gây lãng phí nguồn tài nguyên đất vẫn còn tồn tại trong KCN Bắc Chu Lai. Nhiều dự án lấy lý do phát triển giai đoạn 2,3...nhưng thực tế rồi cũng



không triển khai; thậm chí có một vài dự án còn không thể triển khai hết diện tích đất giai đoạn 1 theo kế hoạch.

- Công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi về yếu tố môi trường ngay trong giai đoạn thẩm tra dự án để cấp phép đầu tư còn sơ sài, đối với nhiều dự án còn mang tính chất hậu kiểm. Trừ những nhóm dự án có chất thải nguy hại, các dự án còn lại việc tổ chức đánh giá tính khả thi về môi trường chỉ mang tính chất định tính và định lượng sơ bộ theo kinh nghiệm.

- Công tác thẩm tra sự phù hợp với quy hoạch kết cấu hạ tầng - kỹ thuật; quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng vẫn còn gặp không ít khó khăn; các quy hoạch được phê duyệt trước đây vẫn chưa được điều chỉnh kịp thời để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, và đấu nối hạ tầng – kỹ thuật của dự án.

- Đến nay vẫn chưa chi tiết hóa các nội dung thẩm tra tính khả thi của dự án để có thể đánh giá một cách rõ ràng, đầy đủ những nội dung quan trọng, thiết thực và phù hợp với môi trường đầu tư tại KKTM Chu Lai.

#### **1.4.5. Một số nguyên nhân**

### **1.5. TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU CỦA CÁC CÔNG TRÌNH TRONG CÙNG LĨNH VỰC**

Các công trình nghiên cứu khoa học hiện nay chỉ mới dừng lại ở việc nghiên cứu công tác thẩm định dự án nói chung. Trên địa bàn Khu Kinh tế mở Chu Lai chỉ mới tập trung nghiên cứu các vấn đề liên quan đến công tác xúc tiến đầu tư, thu hút vốn đầu tư, thẩm định tài chính dự án...chưa đi sâu vào nghiên cứu công tác quản lý của nhà nước về thẩm tra dự án tại các Ban quản lý Khu công nghiệp, chưa có công trình nghiên cứu về nâng cao tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN trên địa bàn.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Trong quy trình đánh giá, thẩm tra dự án đề cấp phép đầu tư tại KKTM Chu Lai, bước đánh giá, thẩm tra tính khả thi dự án đầu tư đóng vai trò hết sức quan trọng, kết quả thẩm tra là cơ sở để đánh giá mức độ khả thi của một dự án, kết hợp với mức độ hiệu quả của dự án để đưa ra quyết định chấp thuận hay không chấp thuận một dự án. Trên cơ sở khảo sát và đánh giá hiện trạng công tác thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai của Ban quản lý KKTM Chu Lai ta có thể thấy tính khả thi của các dự án còn đánh giá sơ sài, chưa xây dựng thành quy trình cụ thể; thiếu sự phối hợp và phân định trách nhiệm giữa các bộ phận, phòng, ban và cơ quan bộ, sở, ban ngành liên quan. Vì vậy, thực trạng đầu tư hiện nay là số lượng các dự án đầu tư được cấp phép nhiều nhưng số dự án triển khai đầu tư xây dựng công trình đúng tiến độ theo kế hoạch đề ra trong dự án còn thấp. Điều này dẫn đến một thực trạng rất đáng lo ngại hiện nay, đó là diện tích đất nông nghiệp thu hồi để chuyển sang đất công nghiệp cho thuê ngày càng tăng nhanh, nhưng mức độ khả thi của dự án còn thấp, không giải quyết được nguồn lao động dồi dào của tỉnh nhà, người nông dân thiếu tư liệu sản xuất, thiếu việc làm.

## **CHƯƠNG 2**

### **CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM**

#### **2.1. CƠ SỞ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**2.1.1. Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội Khóa XI**

**2.1.2. Luật Đầu tư số 59/2005/QH10 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội khóa X**

**2.1.3. Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH10 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội khóa X**

**2.1.4. Luật Bảo vệ môi trường số: 52/2005/QH11 ban hành 29/11/2005 của Quốc Hội khóa XI**

**2.1.5. Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.**

**2.1.6. Nghị định số 108/2006/NĐ – CP ngày 22/9/2006 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư**

**2.1.7. Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ**

**2.1.8. Quyết định số 87/QĐ-KTM ngày 20/4/2007 của Ban quản lý KKTM Chu Lai**

## **2.2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**2.2.1. Khái niệm về đầu tư và nhà đầu tư**

**2.2.2. Vốn đầu tư**

**2.2.3. Lĩnh vực đầu tư có điều kiện**

**2.2.4. Khu công nghiệp và Khu kinh tế**

**2.2.5. Khái niệm về dự án đầu tư**

**2.2.6. Công dụng của dự án đầu tư**

**2.2.7. Đặc trưng của dự án**

**2.2.8. Mục tiêu của dự án**

**2.2.9. Quản lý dự án đầu tư**

**2.2.10. Dự án đầu tư xây dựng công trình****2.2.11. Thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình:****2.2.12. Nội dung thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư xây dựng công trình****2.2.13. Các nhân tố ảnh hưởng đến công tác thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư****KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

Nội dung chương 2 tập trung nghiên cứu, tìm hiểu các cơ sở pháp lý và cơ sở khoa học có liên quan trực tiếp và gián tiếp đến quy trình đánh giá, thẩm tra dự án đầu tư trong phạm vi cả nước và Khu kinh tế mở Chu Lai hiện nay. Đặc biệt là quy trình thẩm tra chuyên môn liên quan đến đầu tư xây dựng công trình.

Trên cơ sở các văn bản pháp quy hiện hành: Luật, Nghị định, Thông tư, Quyết định... tác giả đã tham khảo, chọn lọc và hệ thống các nội dung cụ thể quy định các vấn đề liên quan đến công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án; quy định cụ thể nội dung và phân cấp trách nhiệm trong thực hiện công tác thẩm tra dự án. Đồng thời, dựa trên các cơ sở khoa học, các khái niệm lý luận cơ bản về thẩm tra dự án nói chung, thẩm tra tính khả thi dự án nói riêng; tham khảo các quan niệm của các Nhà nghiên cứu trước đây, trong chương này tác giả đã xây dựng khái niệm khoa học và làm rõ nội dung, bản chất, vai trò của quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư xây dựng công trình, từ đó làm cơ sở để giải quyết các vấn đề bất cập nêu ra trong chương 1 của luận văn.

### CHƯƠNG 3

## HOÀN THIỆN QUY TRÌNH ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KCN BẮC CHU LAI, TỈNH QUẢNG NAM

### 3.1. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT NHẪM HOÀN THIỆN QUY TRÌNH

**3.1.1. Đề xuất 1: Rút ngắn hơn nữa thời gian tiếp nhận hồ sơ dự án trình thẩm tra**

**3.1.2. Đề xuất 2: Công tác thu thập thông tin và luận chứng khoa học**

Nguồn thông tin sai lệch liên quan đến dự án và Nhà đầu tư, cũng như thiếu luận chứng khoa học có thể dẫn đến sai lầm trong công tác thẩm tra tính khả thi của dự án. Ngược lại, nếu công tác thông tin thực hiện tốt và đầy đủ luận chứng khoa học thì mức độ khả thi của các dự án sẽ được xác định một cách chính xác hơn.

**3.1.3. Đề xuất 3: Nghiên cứu điều chỉnh quy định về quản lý quy hoạch xây dựng đối với Khu công nghiệp Bắc Chu Lai cho phù hợp để phục vụ công tác thẩm tra tính khả thi của dự án**

Nội dung của quy định bao gồm các chỉ tiêu: Mật độ xây dựng; tầng cao xây dựng; Chỉ giới xây dựng; Các chỉ tiêu kỹ thuật khác: San nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy,...

**3.1.4. Đề xuất 4: Tăng cường công tác quản lý, theo dõi công tác Bồi thường giải phóng mặt bằng trong KCN Bắc Chu Lai**

**3.1.5. Đề xuất 5: Phân công cụ thể nhiệm vụ thẩm tra chuyên môn cho các bộ phận liên quan**

**3.1.6. Đề xuất 6: Bổ sung Bộ tiêu chí đánh giá tính khả thi của dự án**

*Bảng 3.3 Bộ tiêu chí đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư*

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>I</b>	<b>Điều kiện pháp lý, năng lực và kinh nghiệm quản lý dự án của Nhà đầu tư</b>		
<b>1</b>	Nhà đầu tư có đầy đủ tư cách pháp nhân (Giấy phép hoạt động đối với các thành phần kinh tế khác; Người đại diện chính thức; Địa chỉ liên hệ, giao dịch...).	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
<b>2</b>	Nhà đầu tư có kinh nghiệm đầu tư và quản lý ít nhất 01 dự án có quy mô, tính chất tương tự trong nước hoặc ở nước ngoài.	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
<b>3</b>	Nhà đầu tư nước ngoài cần phải có các văn bản cam kết (cam kết thực hiện dự án nếu được phê duyệt; tuân thủ Pháp luật Việt Nam và một số thỏa thuận khác.)	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
		tiêu chuẩn chi tiết 1,2,3 được đánh giá là đạt.	Đạt
	<b>Kết luận</b>	Có 01 tiêu chuẩn chi tiết được đánh giá là không đạt.	Không đạt

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>II</b>	<b>Nhu cầu sử dụng đất</b>		
<b>1</b>	Dự án có nhu cầu sử dụng đất công nghiệp diện tích tối thiểu 3ha.	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
	Tiến độ sử dụng đất của dự án phải đáp ứng các yêu cầu: + Tiến độ sử dụng đất phân chia tối đa thành 2 giai đoạn.	Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
<b>2</b>	+ Giai đoạn 1: sử dụng $\geq 50\%$ diện tích đất dự án trong thời gian $\leq 24$ tháng. + Giai đoạn 2: tổng diện tích đất sử dụng $\geq 90\%$ diện tích đất dự án trong thời gian $\leq 5$ năm.	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
		Tiêu chuẩn chi tiết 1,2, được đánh giá là đạt.	Đạt
	<b>Kết luận</b>	Có 1 tiêu chuẩn chi tiết được đánh giá là không đạt.	Không đạt

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>III</b>	<b>Sự phù hợp với quy hoạch</b>		
<b>1</b>	Dự án phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch kết cấu hạ tầng kỹ thuật của KCN Bắc Chu Lai được phê duyệt tại Quyết định số 221/QĐ-KTM ngày 03/12/2013 và quy định về quản lý xây dựng trong Khu công nghiệp Bắc Chu Lai .	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
<b>2</b>	Vị trí, phạm vi, ranh giới và diện tích lô đất triển khai dự án phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 221//QĐ-KTM ngày 03/12/2013 của Ban quản lý KKTM Chu Lai.	Đáp ứng yêu cầu  Không đáp ứng yêu cầu	Đạt  Không đạt
	<b>Kết luận</b>	tiêu chuẩn chi tiết 1,2 được đánh giá là đạt.  Có 01 tiêu chuẩn chi tiết được đánh giá là không đạt.	Đạt  Không đạt



Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>IV</b>	<b>Tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng</b>		
<b>1</b>	<p>Dự án phải có phương án Bồi thường giải phóng mặt bằng phù hợp với kế hoạch, tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN Bắc Chu Lai do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai đề ra. Trường hợp thời gian và khu vực đất dự kiến triển khai dự án không phù hợp với kế hoạch BTGPMB của KCN Bắc Chu Lai thì Nhà đầu tư cần phải có cam kết tạm ứng vốn để Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai chi trả tiền BTGPMB.</p>	<p>Đáp ứng yêu cầu</p>	Đạt
<b>2</b>	<p>Tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng hợp lý và phù hợp với với tiến độ sử dụng đất để triển khai xây dựng các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng Nhà máy. Tiến độ công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng cần phải được thực hiện hoàn thành trước ngày dự kiến khởi công xây dựng dự án ít nhất 01 tháng.</p>	<p>Đáp ứng yêu cầu</p>	Đạt
		<p>Không đáp ứng yêu cầu</p>	Không đạt

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>IV</b>	<b>Tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng (tiếp theo)</b>		
	<b>Kết luận</b>	tiêu chuẩn chi tiết 1,2 được đánh giá là đạt.	Đạt
		Có 01 tiêu chuẩn chi tiết được đánh giá là không đạt..	Không đạt
<b>V</b>	<b>Nguồn vốn triển khai xây dựng dự án.</b>		
<b>1</b>	<p>Tổng vốn và cơ cấu các loại nguồn vốn phải rõ ràng, minh bạch và hợp lý.</p> <p>+ Tổng vốn tự có của Nhà đầu tư/Tổng vốn đầu tư của dự án &gt; 0.6.</p> <p>+ Số vốn tự có của Nhà đầu tư sử dụng trong việc xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án /tổng mức đầu tư xây dựng công trình &gt; 0.7</p>	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
<b>V</b>	<b>Nguồn vốn triển khai xây dựng dự án. (tiếp theo)</b>		
<b>2</b>	Kế hoạch phân bổ vốn đầu tư xây dựng cơ bản phải đảm bảo phù hợp với tiến độ triển khai xây dựng dự án.	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
	<b>Kết luận</b>	Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
		tiêu chuẩn chi tiết 1,2 được đánh giá là đạt.	Đạt
		Có 01 tiêu chuẩn chi tiết được đánh giá là không đạt.	Không đạt
<b>VI</b>	<b>Giải pháp môi trường, phòng cháy chữa cháy.</b>		
<b>1</b>	Báo cáo đánh giá tác động môi trường (hoặc cam kết bảo vệ môi trường) phải đảm bảo đầy đủ các nội dung quy định tại Luật bảo vệ môi trường.	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
<b>2</b>	Phải có các giải pháp xử lý chất thải rắn, khí thải và nước thải trong giai đoạn triển khai thi công đủ các nội dung quy định tại Luật bảo vệ môi trường.	Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
		Đáp ứng yêu cầu	Đạt

Stt	Tiêu chuẩn nội dung đánh giá	Mức độ đáp ứng	Đánh giá
2 (tt)	<p>công xây dựng dự án phải theo đúng quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xử lý môi trường trong KCN và biện pháp phòng cháy chữa cháy tại công trường. Cụ thể: Phải có biện pháp xử lý hợp lý nguồn nước thải, phế thải, tiếng ồn trong công trường thi công; đảm bảo vệ sinh môi trường tại công trường và khu vực xung quanh; Phải có biện pháp hợp lý phòng tránh ô nhiễm các tuyến đường giao thông trong KCN khi vận chuyển vật liệu xây dựng; Tuyến đường công vụ phục vụ triển khai dự án phải khả thi, tránh ảnh hưởng đến các kết cấu hạ tầng KCN và tuyến đường dân sinh trong khu vực; Có biện pháp phòng cháy chữa cháy hợp lý.</p>	Đáp ứng yêu cầu	Đạt
		Không đáp ứng yêu cầu	Không đạt
	<b>Kết luận</b>	tiêu chuẩn 1,2 đánh giá là đạt.	Đạt
		Có 01 tiêu chuẩn chi tiết đánh giá là không đạt.	Không đạt

### 3.1.7. Đề xuất 7: **Củng cố bộ máy cán bộ tham gia công tác thẩm tra tính khả thi của dự án**

Tổ chức bộ máy tham gia công tác thẩm tra tính khả thi của dự án nên phân chia thành 02 bộ phận chính: bộ phận chuyên môn và bộ phận quản lý. Bộ phận chuyên môn bao gồm: các phòng, ban chuyên môn; các chuyên gia hoặc nhóm chuyên gia có trình độ chuyên môn cao; các đơn vị tư vấn chuyên môn cộng tác bên ngoài. Bộ phận quản lý: tập trung về một đầu mối là Bộ phận thẩm tra dự án trực thuộc Phòng Xúc tiến đầu tư, có khả năng hiểu biết chung về chuyên môn, nhưng có thể không sâu về chuyên ngành.

## 3.2 HOÀN THIỆN QUY TRÌNH ĐÁNH GIÁ, THẨM TRA TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀO KCN BẮC CHU LAI, QUẢNG NAM

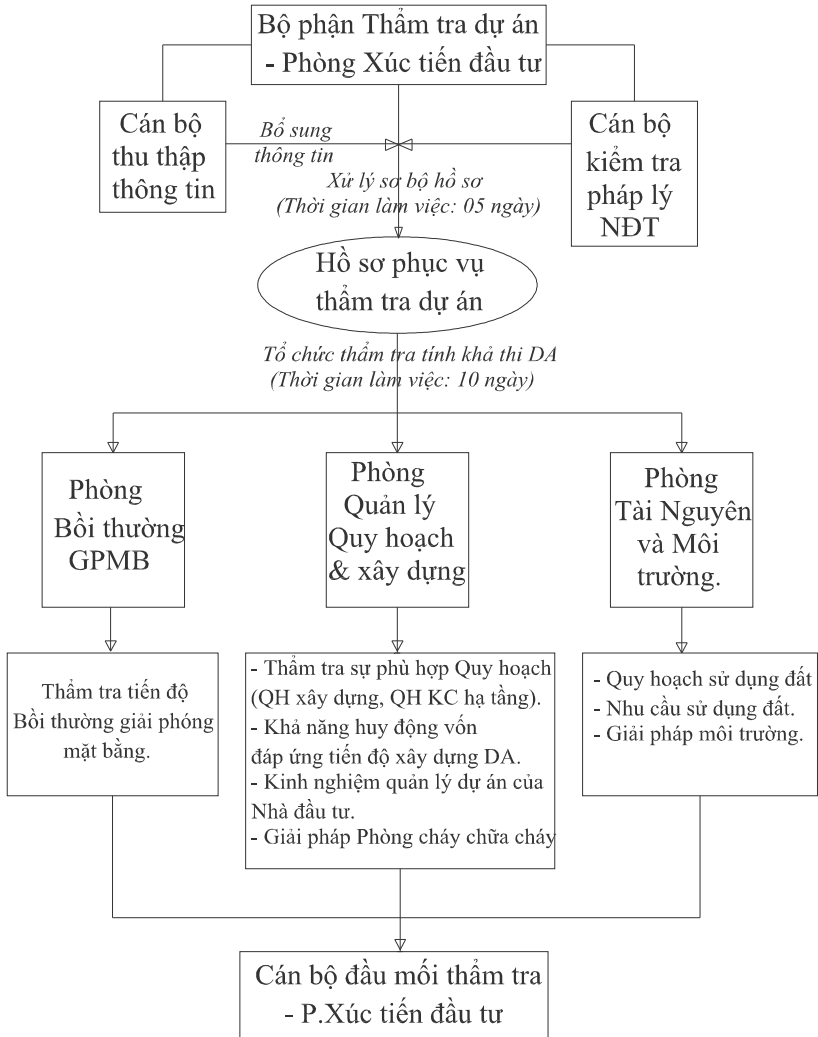
### 3.2.1 Sơ đồ quy trình

#### a. Giai đoạn tiếp nhận hồ sơ



Sơ đồ 3.2 – Giai đoạn tiếp nhận hồ sơ

**b. Giai đoạn tổ chức thẩm tra các yếu tố liên quan tính khả thi dự án**



**Sơ đồ 3.3 – Giai đoạn tổ chức thẩm tra tính khả thi của dự án**

**c. Giai đoạn đánh giá tính khả thi của dự án**



**Sơ đồ 3.4 - Đánh giá tính khả thi của dự án**

**3.2.2. Các bước thực hiện quy trình:** Quy trình bao gồm 6 bước.

**3.2.3. Quy định về thành phần hồ sơ trình thẩm tra dự án phục vụ công tác cấp phép đầu tư.**

**KẾT LUẬN CHƯƠNG 3**

Nội dung chương 3 của luận văn tác giả đưa ra một số đề xuất điều chỉnh, bổ sung các nội dung, phương pháp thực hiện, tổ chức thực hiện... để xây dựng hoàn thiện quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai, tỉnh Quảng Nam. Quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư xây dựng công trình được hoàn chỉnh: có sơ đồ quy trình, trình tự thực hiện, nội dung thực hiện cụ thể, thời gian thực hiện các bước cụ thể, quy định về phân cấp trách nhiệm, cách thức phối hợp của các bộ phận, cơ quan liên quan.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Thông qua các kết quả điều tra, thông kê liên quan đến thực trạng tình hình hoạt động đầu tư và triển khai đầu tư xây dựng của các dự án tại KCN Bắc Chu Lai, Luận văn đi sâu phân tích cận kẽ từng nội dung của quy trình đánh giá, thẩm tra dự án đầu tư, đưa ra những đánh giá chính xác về thực trạng thẩm tra tính khả thi của các dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai hiện nay; đồng thời kết hợp sử dụng việc hệ thống hóa cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý liên quan, từ đó đi đến xây dựng hoàn thiện quy trình đánh giá thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai.

Cụ thể Luận văn đã nêu lên các tồn tại trong quy trình đánh giá, thẩm tra dự án của Ban quản lý KKTMM Chu Lai hiện nay bao gồm: *Công tác thu thập thông tin và luận chứng khoa học phục vụ thẩm tra dự án chưa đáp ứng yêu cầu; Chưa chú trọng đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án; tình trạng sử dụng lãng phí nguồn tài nguyên đất vẫn còn tồn tại; Công tác đánh giá tác động môi trường của một số dự án còn sơ sài và mang tính hậu kiểm; Công tác thẩm tra sự phù hợp với quy hoạch kết cấu hạ tầng - kỹ thuật; quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng vẫn còn gặp nhiều khó khăn; chưa chi tiết hóa các nội dung thẩm tra tính khả thi của dự án để có thể đánh giá một cách rõ ràng, đầy đủ những nội dung quan trọng, thiết thực và phù hợp với môi trường đầu tư tại KKTMM Chu Lai.*

Luận văn đã phân tích các nguyên nhân dẫn đến những tồn tại trong công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai hiện nay, bao gồm: *Các bộ phận, cán bộ trực tiếp thực hiện thẩm tra dự án chưa nhận thức đầy đủ vai trò và tầm quan trọng của công tác đánh giá, thẩm tra tính khả thi của các dự án; Chất lượng các luận chứng kinh tế – kỹ thuật cho quá trình đánh giá, thẩm*



*tra dự án còn hạn chế; Công tác thu thập thông tin về Nhà đầu tư của bộ phận thẩm tra chưa đầy đủ và chính xác; Năng lực của cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thẩm tra chưa đáp ứng yêu cầu về số lượng và chất lượng; vẫn chưa có tiêu chí đánh giá tính khả thi của dự án đầu tư; Việc thay đổi cơ chế quản lý hành chính dẫn đến cơ chế quản lý đất đai chồng chéo; Công tác BTGPMB gặp nhiều trở ngại.*

Từ thực trạng nói trên, cùng với những phân tích, đánh giá những tồn tại trong quy trình thực hiện, tác giả đưa ra một số đề xuất và đi đến hoàn thiện quy trình đánh giá, thẩm tra tính khả thi của dự án đầu tư vào KCN Bắc Chu Lai.

## **2. Kiến nghị**

Trong bối cảnh hiện nay, để góp phần ổn định nền kinh tế đất nước, vấn đề lớn đặt ra đối với ngành công nghiệp là ngoài việc đem lại nhiều dự án đầu tư có hiệu quả kinh tế - xã hội cao, sản xuất kinh doanh ổn định, thì cần phải chú trọng đúng mức tính khả thi của các dự án, vấn đề hiệu quả trong sử dụng đất, tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất. Theo tinh thần Nghị quyết trung ương 6 khóa XI của Đảng ta có nội dung: *Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.* Điều này thể hiện sự quyết tâm rất cao của Đảng ta và sự quan tâm, chú trọng đặc biệt đến ngành công nghiệp, trong đó có phát triển các KCN thuộc KKTM Chu Lai nhằm đẩy mạnh phát triển công nghiệp khu vực miền Trung. Với vai trò và yêu cầu như vậy, đòi hỏi KKTM Chu Lai phải có bước nhảy vọt trong công tác cải cách thủ tục hành chính một cách hiệu quả. Là một người con đất Quảng, đồng thời thông qua Luận văn của mình, Tác giả cũng có một số kiến nghị đối với các cấp quản lý và Ban quản lý KKTM Chu Lai:

- Trong công tác tổ chức thực hiện quy trình:

+ Quy hoạch và sắp xếp bộ máy cán bộ tham gia trực tiếp và gián tiếp đến công tác đánh giá, thẩm tra dự án; bổ sung đội ngũ cán bộ có chuyên môn về dự án cho phòng Xúc tiến đầu tư; thành lập bộ phận chuyên trách làm đầu mối thẩm tra dự án;

+ Phân công nhiệm vụ, chức năng và cơ chế phối hợp cụ thể, rõ ràng giữa các bộ phận thẩm tra chuyên môn và bộ phận làm đầu mối thẩm tra.

+ Thường xuyên nâng cao trình độ chuyên môn và trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ từ nhân viên cấp phòng, ban đến cán bộ Lãnh đạo. Nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của công tác thẩm tra dự án cho cán bộ phụ trách; quán triệt chặt chẽ các chủ trương, chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước. Đặc biệt chú trọng cán bộ Đảng viên.

+ Thành lập nhóm chuyên gia thẩm tra dự án theo hướng huy động các cán bộ chuyên môn cao từ các phòng, ban hay các sở, ngành...Đồng thời chú trọng việc đào tạo cán bộ trẻ có trình độ chuyên môn cao.

- Cập nhật kịp thời các văn bản pháp quy, các cơ chế chính sách mới và ban hành, hướng dẫn các bộ phận tham gia thực hiện quy trình thẩm tra dự án. Nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách thiên về hướng “mở” góp phần thu hút đầu tư.

- Xây dựng và ban hành bộ tiêu chí đánh giá tính khả thi; tiêu chí đánh giá tính hiệu quả của dự án và tiêu chí, tiêu chuẩn xét duyệt dự án một cách khoa học và phù hợp với môi trường đầu tư tại KKTM Chu Lai.

- Nghiên cứu ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác thu thập thông tin về Nhà đầu tư; công tác phối hợp thẩm tra của các bộ phận chuyên môn và các kênh thông tin khác liên quan.