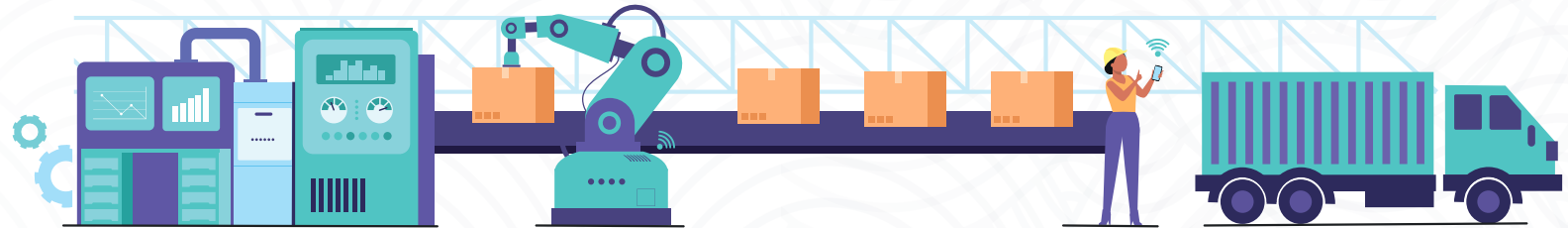
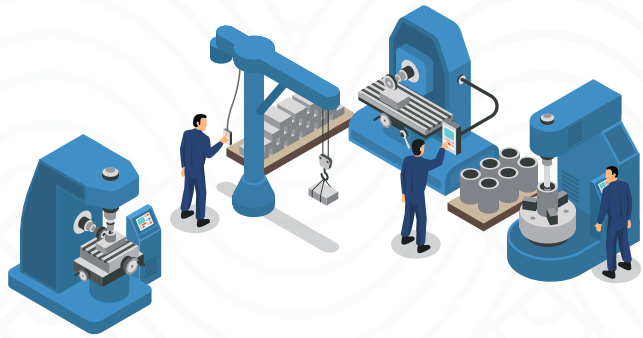


**THÀNH LẬP DOANH NGHIỆP
SẢN XUẤT TẠI VIỆT NAM**



MỞ ĐẦU



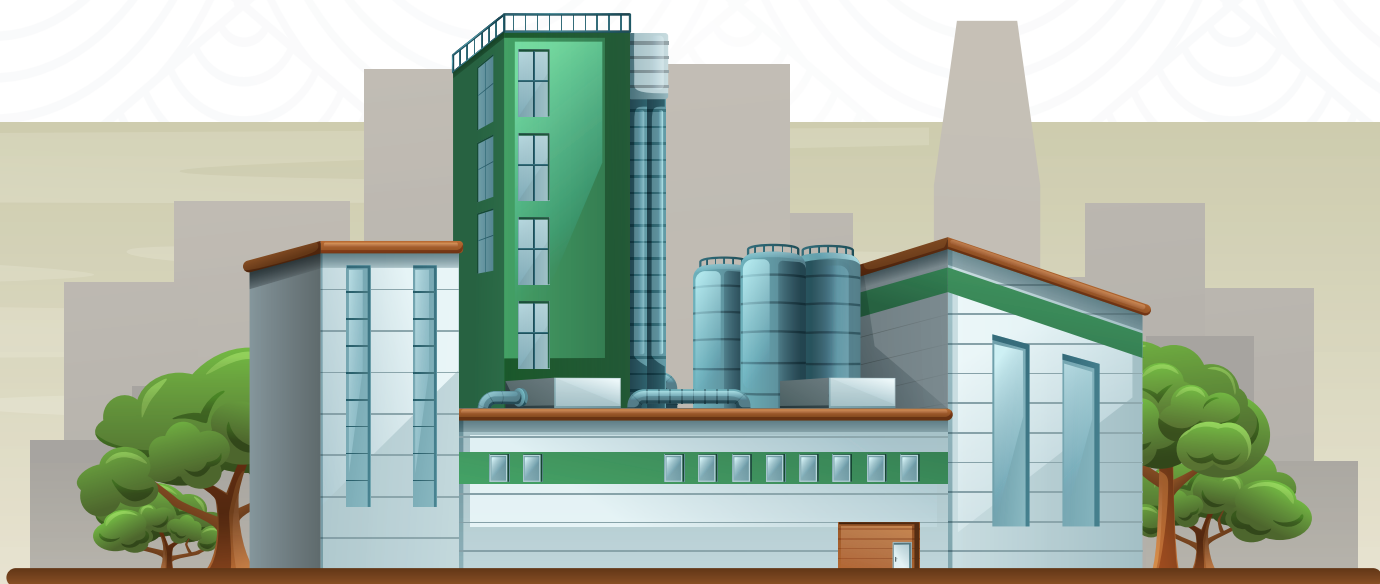
Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2023, ngành công nghiệp sản xuất đã thu hút gần 23,5 tỷ USD từ các Nhà Đầu Tư Nước Ngoài (Singapore, Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan...), chiếm tỷ lệ khoảng 64,2% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 39,9% so với cùng kỳ. Điều này cho thấy, ngành công nghiệp sản xuất đã và đang thu hút phần lớn sự quan tâm của các Nhà Đầu Tư Nước Ngoài tại Việt Nam, điển hình là một số công ty đa quốc gia như Sharp, Nintendo, Komatsu, và Lenovo,... đã công bố kế hoạch di chuyển hoặc mở rộng hiện diện tại Việt Nam.

Hoạt động sản xuất tại Việt Nam hứa hẹn nhiều cơ hội đầu tư cho các Nhà Đầu Tư Nước Ngoài do sở hữu nguồn lao động dồi dào, chi phí lao động cạnh tranh và thị trường rộng lớn. Hơn nữa, Việt Nam đã tham gia vào nhiều hiệp định thương mại quan trọng như WTO, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định Thương mại Tự do EU-Việt Nam (EVFTA), Hiệp định Thương mại Tự do ASEAN (AFTA), và Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực (RCEP).

Ấn phẩm Thành Lập Doanh Nghiệp Sản Xuất Tại Việt Nam này nhằm cung cấp cho các Nhà Đầu Tư Nước Ngoài góc nhìn tổng quan về việc thành lập doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam để cân nhắc và đưa ra quyết định đầu tư (bao gồm các vấn đề về lựa chọn địa điểm dự án đầu tư, các giấy phép/chấp thuận/phê duyệt cần phải xin từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chính sách pháp luật về thuế và ưu đãi đầu tư được hưởng,...). Nội dung Ấn phẩm này sẽ loại trừ và không đề cập đến những dự án có vốn đầu tư của Nhà nước như BOT, BTO, BT,... và các dự án khác có liên quan đến vốn Nhà nước.

01.

CÁC BƯỚC NHÀ ĐẦU TƯ CẦN THỰC HIỆN KHI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ XƯỞNG TẠI VIỆT NAM



Bước 1

Lựa chọn phương án đầu tư và lựa chọn địa điểm đầu tư

Bước 2

Thẩm định sự phù hợp của nhà xưởng hoặc lô đất dự kiến đặt nhà máy sản xuất

Bước 3

Gặp gỡ và đàm phán về giao dịch với bên cho thuê hoặc chủ sở hữu về phương án thuê hoặc nhận chuyển nhượng. Tiến hành ký kết các văn bản để thuê hoặc mua quyền sử dụng đất hoặc nhà xưởng

Bước 6

Thực hiện các giấy phép về môi trường và phòng cháy chữa cháy để triển khai dự án đầu tư

Bước 5

Thủ tục đăng ký doanh nghiệp và thủ tục pháp lý doanh nghiệp liên quan của doanh nghiệp

Bước 4

Thực hiện thủ tục để xin chủ trương đầu tư và/hoặc Đăng ký đầu tư của dự án

Bước 7

Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Bước 8

Xin Cấp Giấy phép xây dựng nhà xưởng (với trường hợp thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Bước 9

Lựa chọn nhà thầu để xây dựng nhà xưởng và ký kết Hợp đồng thi công xây dựng

Bước 12

Lắp đặt máy móc thiết bị, tuyển dụng nhân sự và các công tác khác để đưa nhà máy sản xuất vào hoạt động

Bước 11

Cập nhật nhà xưởng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Bước 10

Hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa nhà xưởng vào sử dụng

Bước 13

Hoàn thiện các điều kiện đặc biệt (nếu có) cho từng lĩnh vực sản xuất



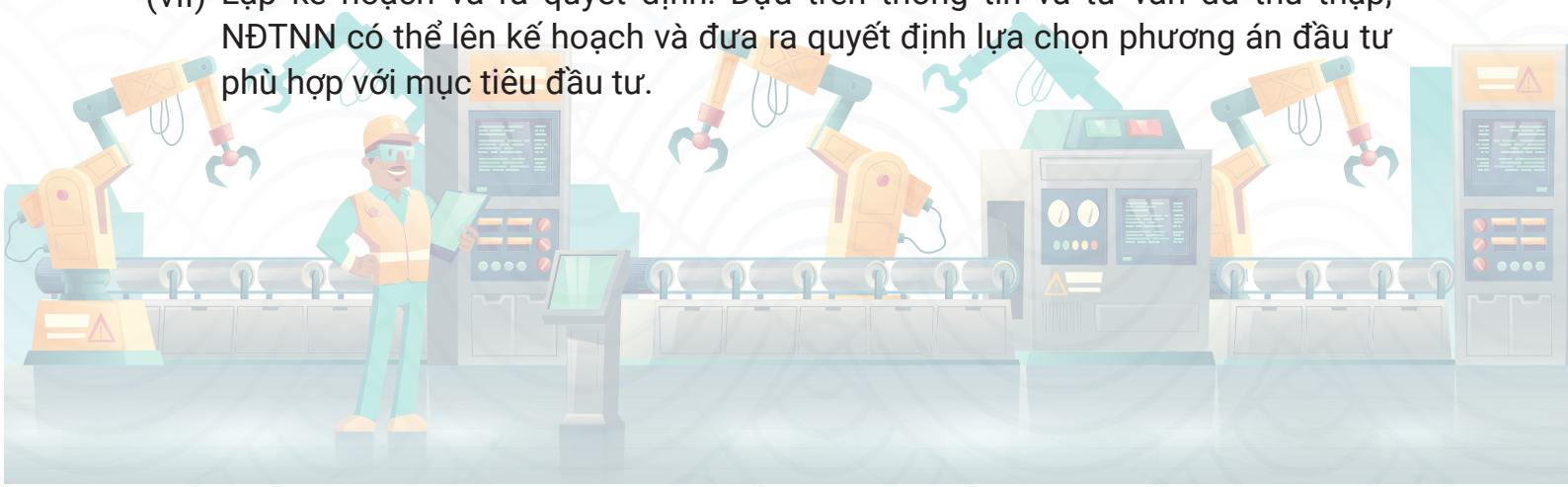
Bước 1

Lựa chọn phương án đầu tư và lựa chọn địa điểm đầu tư

a. Lựa chọn phương án đầu tư:

Lựa chọn phương án đầu tư là một quy trình quan trọng đối với Nhà Đầu Tư Nước Ngoài (“NĐTNN”), nhằm đảm bảo hiệu quả và bền vững trong việc phát triển dự án đầu tư. Quy trình này đòi hỏi sự cân nhắc kỹ lưỡng, tìm hiểu thị trường và đánh giá môi trường đầu tư để lựa chọn phương án đầu tư phù hợp với nhu cầu, năng lực của nhà đầu tư. Thông thường, để lựa chọn phương án đầu tư các NĐTNN thường dựa trên các tiêu chí:

- (i) Xác định mục tiêu đầu tư: bao gồm lợi nhuận mong đợi, thời gian thực hiện dự án đầu tư và mức độ rủi ro có thể chấp nhận được,...
- (ii) Nghiên cứu và đánh giá thị trường: bao gồm các vấn đề về tình hình kinh tế, chính trị, văn hóa và xã hội.
- (iii) Xem xét các lựa chọn đầu tư: xác định các lựa chọn đầu tư như lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh, sản phẩm mục tiêu, phương án đầu tư.
- (iv) Xem xét điều kiện pháp lý và thuế: các chính sách thuế và ưu đãi đầu tư là một yếu tố quan trọng giúp NĐTNN đánh giá được các ảnh hưởng về mặt pháp lý và tài chính.
- (v) Tìm hiểu về đặc điểm của địa điểm dự kiến đặt dự án đầu tư: bao gồm các vấn đề về địa lý, văn hóa, xã hội của địa điểm thực hiện dự án đầu tư. Yếu tố này giúp NĐTNN đánh giá được khả năng phát triển và ổn định của dự án đầu tư.
- (vi) Tư vấn chuyên gia: tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tài chính, luật sư để có những thông tin chính xác và được tư vấn chiến lược đầu tư tốt nhất.
- (vii) Lập kế hoạch và ra quyết định: Dựa trên thông tin và tư vấn đã thu thập, NĐTNN có thể lên kế hoạch và đưa ra quyết định lựa chọn phương án đầu tư phù hợp với mục tiêu đầu tư.



Theo đó phương án đầu tư cơ bản có 02 lựa chọn cơ bản sau:

Phương án 1: Đầu tư tạo lập dự án và doanh nghiệp sản xuất từ ban đầu:

Đầu tư tạo lập mới dự án sản xuất, nhà đầu tư sẽ đầu tư dự án từ ban đầu cho đến khi nhà máy hoàn chỉnh đi vào sản xuất/kinh doanh, bắt đầu từ việc lựa chọn địa điểm, thực hiện các thủ tục xin cấp phép và phê chuẩn từ cơ quan có thẩm quyền, thực hiện việc thuê địa điểm đầu tư trực tiếp từ nhà nước, doanh nghiệp hạ tầng khu công nghiệp hoặc thuê từ cá nhân/tổ chức khác sau đó đầu tư tạo lập cơ sở sản xuất/nhà máy từ việc đầu tư xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, tuyển dụng lao động....

Phương án 2: Tiếp nhận lại toàn bộ doanh nghiệp, dự án, tài sản từ một bên khác để tiếp tục kinh hoặc hoặc đầu tư tiếp tục để hoàn thiện đưa vào kinh doanh:

Tiếp nhận lại một dự án sản xuất đã được thành lập thông qua nhiều phương án khác nhau như (nhận chuyển nhượng công ty, nhận chuyển nhượng dự án, nhận chuyển nhượng tài sản là nhà xưởng, quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị) và thường kèm theo các thỏa thuận liên quan đến việc chuyển giao và/hoặc xử lý các quyền và nghĩa liên quan đến chủ sở hữu hoặc chủ đầu tư trước đó với các bên liên quan như khách hàng, nhà cung cấp, người lao động và các bên thứ 3 khác.



b. Lựa chọn địa điểm đầu tư:

Địa điểm thành lập Doanh Nghiệp Sản Xuất (“DNSX”) là một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu khi NĐTNN quyết định thực hiện dự án đầu tư. Bởi lẽ, việc lựa chọn địa điểm thành lập DNSX sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho doanh nghiệp được thành lập và hoạt động (Sở Kế hoạch và Đầu tư hoặc Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,...); các điều kiện về quy hoạch và chính sách ưu đãi áp dụng cho NĐTNN; quy trình về trình tự, thủ tục xin cấp các giấy phép/chấp thuận/phê duyệt để hoạt động dự án sản xuất... Do đó, NĐTNN cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng về địa điểm thực hiện dự án đầu tư trước khi đưa ra lựa chọn địa điểm thành lập DNSX.

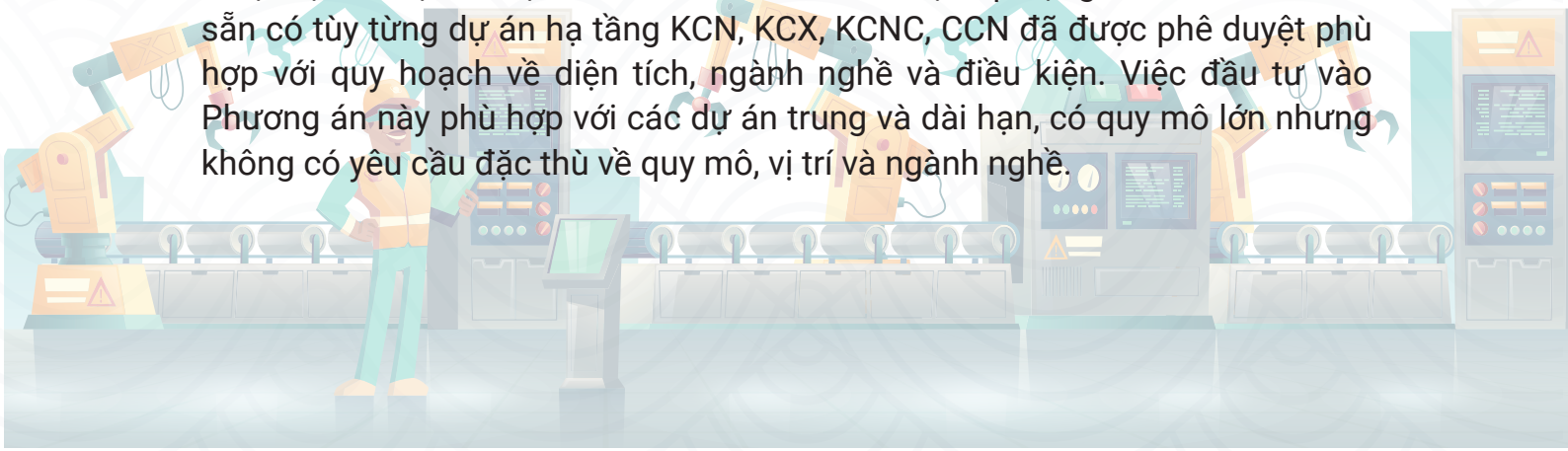
Apolat Legal tổng hợp 04 phương án NĐTNN có thể tham khảo cho việc lựa chọn địa điểm để thành lập doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam như sau:

Phương án 1: NĐTNN ký hợp đồng thuê nhà xưởng có sẵn ở trong hoặc ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN.

NĐTNN có thể tận dụng được cơ sở vật chất sẵn có, tiết kiệm được thời gian, chi phí xây dựng nhà xưởng. Tuy nhiên, NĐTNN phải tiến hành thẩm định nhà xưởng, tư cách pháp lý của chủ nhà xưởng, kế hoạch quy hoạch tại vị trí nhà xưởng, Phương án này thông thường phù hợp với các dự án đầu tư ngắn hạn hoặc quy mô dự án ở mức vừa và nhỏ hoặc mong muốn triển khai đi vào sản xuất với thời gian chuẩn bị và đầu tư ngắn.

Về cơ bản thì việc thuê nhà xưởng có sẵn trong KCN, KCX, KCNC, CCN thì thủ tục xin cấp phép dự án, thành lập doanh nghiệp và các thủ tục khác thông thường sẽ nhanh chóng hơn so với việc chọn thuê một nhà xưởng có sẵn không thuộc các khu vực này.

Phương án 2: NĐTNN ký hợp đồng thuê đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong KCN, KCX, KCNC, CCN xây dựng nhà xưởng: NĐTNN sẽ được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và được quyền thế chấp hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất. Việc đầu tư tại các địa điểm này về cơ bản là có nhiều thuận lợi về mặt thủ tục và nhà đầu tư có thể được áp dụng các ưu đãi đầu tư sẵn có tùy từng dự án hạ tầng KCN, KCX, KCNC, CCN đã được phê duyệt phù hợp với quy hoạch về diện tích, ngành nghề và điều kiện. Việc đầu tư vào Phương án này phù hợp với các dự án trung và dài hạn, có quy mô lớn nhưng không có yêu cầu đặc thù về quy mô, vị trí và ngành nghề.



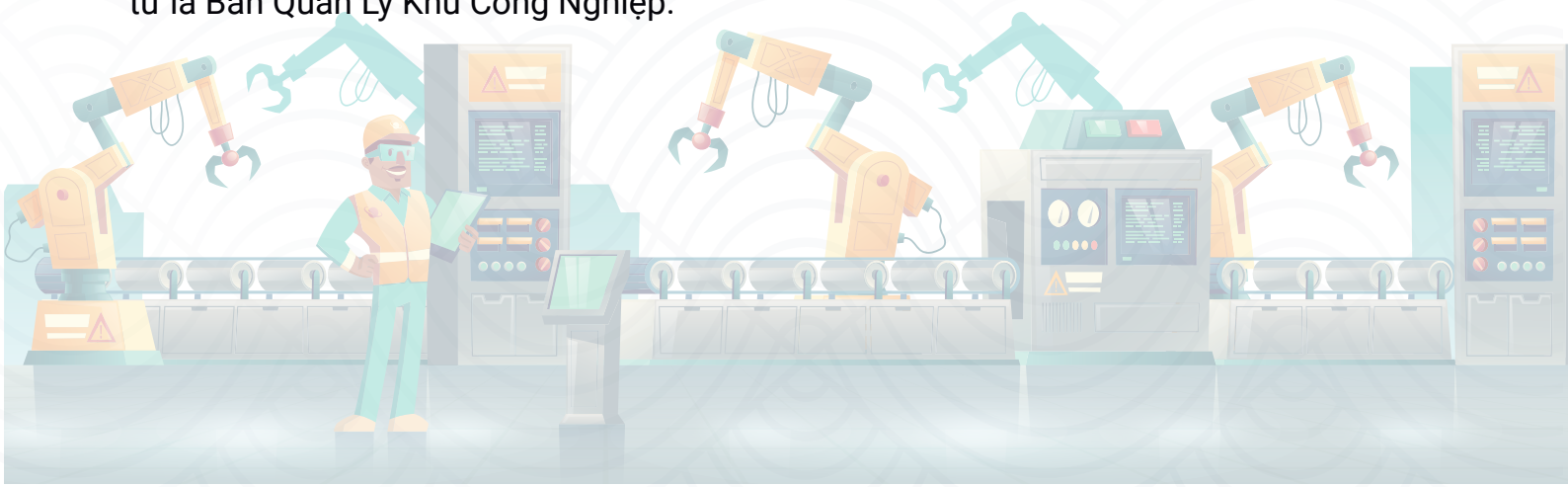
Phương án 3: NĐTNN thuê đất từ nhà nước ở các vị trí nằm ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN để đầu tư xây dựng nhà xưởng: NĐTNN sẽ được chủ động lựa chọn địa điểm phù hợp với quy mô nhà máy dự kiến đầu tư và sẽ không bị hạn chế về lĩnh vực, diện tích, khu vực hay ngành nghề.. dự kiến đầu tư như chọn địa điểm trong KCN, KCX, KCNC, CCN. Tuy nhiên, NĐTNN sẽ cần phải tiến hành nhiều thủ tục để có được các chấp thuận, phê duyệt để tiến hành đầu tư xây dựng nhà máy như: xin chủ trương đầu tư, xin các chấp thuận, phê duyệt, ý kiến các cơ quan liên quan, đảm bảo tuân thủ các điều kiện về đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy... theo quy định pháp luật. Vì vậy, phương án này thường sẽ tốn nhiều thời gian và chi phí đầu tư. Phương án này phù hợp với các dự án trung và dài hạn và có quy mô lớn mà các địa điểm trong các KCN, KCX, KCNC, CCN không thể đáp ứng.

Phương án 4: NĐTNN nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất/nhà xưởng có sẵn trong KCN, KCX, KCNC và/hoặc giá trị quyền sử dụng đất sẽ được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp. Do đó, DNSX phải thực hiện nghĩa vụ thuế, phí và lệ phí đối với giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa. Phương án này phù hợp với các dự án trung và dài hạn và nhà đầu tư mong muốn triển khai sớm hoạt động sản xuất và kinh doanh (thông thường nếu không có sự kiện hoặc rủi ro gây trở ngại lớn đến quá trình tiếp nhận và chuyển giao thì phương án này có thể giúp NĐTNN rút ngắn được thời gian và sớm đi vào hoạt động kinh doanh do không phải thực hiện toàn bộ quá trình đầu tư).

Mỗi phương án sẽ có những đặc điểm khác nhau, do đó NĐTNN cần thực hiện thẩm định và cân nhắc để lựa chọn phương án phù hợp với năng lực tài chính và nhu cầu của mình, cụ thể tác giả nêu ra một số điểm để các NĐTNN tham khảo cân nhắc cho việc lựa chọn:

Phương án 1: Thuê nhà xưởng có sẵn ở trong hoặc ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN (sau đây gọi chung là 'Khu Công Nghiệp')

Đối với dự án đầu tư nằm ngoài Khu Công Nghiệp, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là Sở Kế hoạch và Đầu tư. Đối với dự án đầu tư nằm trong Khu Công Nghiệp, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp.



Việc NĐTNN lựa chọn thuê nhà xưởng có sẵn ở trong hoặc ngoài Khu Công Nghiệp đều có những ưu, nhược điểm nhất định, cụ thể:

Thuê nhà xưởng có sẵn trong Khu Công Nghiệp:

- Ưu điểm:

+ Tiện ích và cơ sở hạ tầng tốt hơn: Các khu công nghiệp thường được đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng, điều này mang lại lợi thế về tiện ích và dịch vụ cho nhà đầu tư.

+ Thuận lợi về logistics: Khu Công Nghiệp thường nằm ở các vị trí chiến lược gần các tuyến giao thông chính, cảng biển hoặc sân bay, giúp quá trình vận chuyển hàng hóa và logistics hiệu quả.

+ Nhiều chính sách hỗ trợ, ưu đãi đầu tư hơn: Hiện nay, có rất nhiều chính sách ưu đãi và hỗ trợ đặc biệt cho các doanh nghiệp đầu tư trong KCN, KCX, KCNC, CCN, từ chính sách giảm thuế đến hỗ trợ về đất đai và xử lý thủ tục hành chính.

- Nhược điểm:

Do có vị trí thuận lợi và tiện ích tốt nên giá thuê nhà xưởng có sẵn trong Khu Công Nghiệp thường sẽ cao hơn giá thuê ở những vị trí khác. Bên cạnh đó, các Khu Công Nghiệp thường có diện tích giới hạn, do đó có thể tạo ra hạn chế trong việc mở rộng quy mô sản xuất trong tương lai.



Thuê nhà xưởng có sẵn ngoài Khu Công Nghiệp

- Ưu điểm:

+ Giá thuê thấp hơn: Nhà xưởng ngoài các khu công nghiệp thường có giá thuê thấp hơn do không phải đầu tư quá nhiều về tiện ích và cơ sở hạ tầng.

+ Tùy chỉnh linh hoạt: NĐTNN có nhiều sự linh hoạt hơn trong việc tùy chỉnh diện tích, thiết kế và chức năng của nhà xưởng theo nhu cầu sản xuất của mình.

+ Lựa chọn đa dạng: Có nhiều lựa chọn về vị trí, diện tích, và tính năng của nhà xưởng ngoài các khu công nghiệp.

- Nhược điểm:

Nhà xưởng ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN thường thiếu các tiện ích và cơ sở hạ tầng tiêu chuẩn, gây khó khăn trong vận hành sản xuất và logistics. Đồng thời, quy trình xin giấy phép và các thủ tục hành chính thông thường phức tạp và kéo dài hơn khi đầu tư ngoài các khu công nghiệp đã được quy hoạch.



Phương án 2: Thuê lại đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong KCN, KCX, KCNC, CCN xây dựng nhà xưởng

Thuê lại đất đã có hạ tầng từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong KCN, KCX, KCNC, CCN để xây dựng nhà xưởng là một trong những lựa chọn phổ biến được nhiều NĐTNN quan tâm. Đây là một phương án có nhiều ưu điểm và nhược điểm cần được cân nhắc kỹ lưỡng trước khi đưa ra quyết định đầu tư.

- Ưu điểm:

+ Tiện ích hạ tầng sẵn có: Các KCN, KCX, KCNC, CCN thường đã được đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng, điều này mang lại lợi thế về tiện ích cho việc xây dựng nhà xưởng. Các tiện ích như điện, nước, hệ thống an ninh, và viễn thông thường được xây dựng sẵn, giúp giảm bớt thời gian và chi phí đầu tư ban đầu.

+ Quy trình thủ tục đơn giản hơn: Việc thuê đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng đã có sẵn trong KCN, KCX, KCNC, CCN thường giảm đi phần nào thủ tục pháp lý so với việc thuê đất trực tiếp từ Nhà Nước. Điều này giúp giảm bớt thời gian và công sức trong việc xin phép và làm các thủ tục cần thiết.

+ Tiếp cận thị trường và nguồn nhân lực dễ dàng: Các KCN, KCX, KCNC, CCN thường ở các vị trí có sự tập trung lực lượng lao động dồi dào hoặc có khả năng thu hút lao động đến làm việc thuận lợi và cung cấp môi trường thuận lợi để tiếp cận thị trường. Điều này mang lại lợi thế lớn cho việc phát triển kinh doanh và mở rộng quy mô sản xuất.

+ Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: NĐTNN sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thuê đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong Khu Công Nghiệp.

- Nhược điểm:

+ Giới hạn tùy chỉnh và linh hoạt: Việc thuê đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng có thể giới hạn về tùy chỉnh và linh hoạt về thiết kế và quy mô so với việc tự xây dựng nhà xưởng hoặc thuê từ các chủ sở hữu khác.

+ Phụ thuộc vào chủ đầu tư hạ tầng: Nhà đầu tư sẽ phụ thuộc vào quyết định và chính sách của chủ đầu tư hạ tầng. Nếu chủ đầu tư thay đổi quy mô hoặc chính sách, đây có thể ảnh hưởng đến việc kinh doanh của nhà đầu tư.

+ Phí thuê đất và giá cả có thể cao hơn: Phí thuê đất và giá cả được đề xuất bởi doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong KCN, KCX, KCNC, CCN có thể cao hơn so với giá thị trường. Điều này có thể tác động đến lợi nhuận và chi phí hoạt động của doanh nghiệp.

+ Thời hạn thuê đất phụ thuộc vào thời gian thuê đất còn lại của doanh nghiệp xây dựng cơ sở hạ tầng.

Phương án 3: Thuê đất từ Nhà nước ở các vị trí nằm ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN để đầu tư xây dựng nhà xưởng.

Việc thuê đất từ nhà nước ở các vị trí nằm ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho NĐTNN dễ dàng tiếp cận nguồn nguyên vật liệu sản xuất và thị trường tiêu thụ trong nước. Phương án này cũng có những ưu và nhược điểm nhất định, cụ thể:

- Ưu điểm:

+ **Tùy chỉnh linh hoạt:** Thuê đất từ Nhà nước ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN mang lại sự linh hoạt và khả năng tùy chỉnh thiết kế, quy mô, và mục đích sử dụng nhà xưởng theo nhu cầu cụ thể của doanh nghiệp.

+ **Giá thuê thấp hơn:** Phí thuê đất và giá cả ở các vị trí ngoài các khu công nghiệp thường thấp hơn so với trong KCN, KCX, KCNC, CCN.

+ **Tính sẵn sàng và linh hoạt về vị trí:** Có nhiều vị trí ngoài các khu công nghiệp có thể phù hợp với mục tiêu kinh doanh và việc mở rộng quy mô sản xuất của doanh nghiệp.

- Nhược điểm:

+ **Cơ sở hạ tầng có thể không tốt:** Các vị trí ngoài các KCN, KCX, KCNC, CCN thường không được đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng, gây khó khăn trong vận hành sản xuất và logistics.

+ **Thủ tục phức tạp hơn:** Thủ tục xin phép và các thủ tục hành chính có thể phức tạp hơn khi đầu tư ở các vị trí ngoài các khu công nghiệp đã được quy hoạch.

+ **Chính sách ưu đãi hạn chế:** Các vị trí ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN có các chính sách ưu đãi đầu tư và các ưu đãi về thuế hạn chế hơn trong các Khu Công Nghiệp.

+ **Chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng, chi phí thực hiện thủ tục xin cấp phép/chấp thuận cao hơn so với thuê đất/thuê lại đất trong KCN, KCX, KCNC, CCN.**



Phương án 4: Nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng có sẵn trong KCN, KCX, KCNC.

Theo quy định pháp luật hiện hành, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, NĐTNN chỉ có thể nhận chuyển nhượng bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Ưu điểm:

+ Tiết kiệm thời gian và nguồn lực: Nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất/nhà xưởng đã có sẵn giúp tiết kiệm thời gian và nguồn lực so với việc xây dựng mới hoặc thuê đất để xây dựng.

+ Tiết kiệm chi phí đầu tư ban đầu: Chi phí đầu tư ban đầu cho việc nhận chuyển nhượng thường thấp hơn so với việc xây dựng mới vì xu hướng tăng của giá thuê, chi phí đầu tư xây dựng nên việc mua lại một nhà xưởng có sẵn xét về mức đầu tư có thể có được mức đầu tư thấp hơn.

+ Cơ sở hạ tầng đã có sẵn: Các KCN, KCX, KCNC thường đã được đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng, giúp giảm bớt thời gian và chi phí cho việc xây dựng lại cơ sở hạ tầng.

+ Có thể tiếp cận được những vị trí đẹp và thuận lợi hơn cho việc kinh doanh.

- Nhược điểm:

+ Giới hạn tùy chỉnh và linh hoạt: NĐTNN nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất/nhà xưởng đã có sẵn thường bị giới hạn về tùy chỉnh và linh hoạt về thiết kế, quy mô, và mục đích sử dụng nhà xưởng.

+ Rủi ro tiềm ẩn: Việc tiếp nhận Quyền sử dụng đất/nhà xưởng được tạo lập trước đó có thể tiềm ẩn rủi ro về nhiều khía cạnh (pháp lý, kỹ thuật...), do đó NĐTNN cần kiểm tra kỹ lưỡng về tình trạng của quyền sử dụng đất/nhà xưởng trước khi nhận chuyển nhượng để tránh các vướng mắc và thiệt hại tiềm tàng có thể xảy ra sau khi hoàn tất giao dịch.

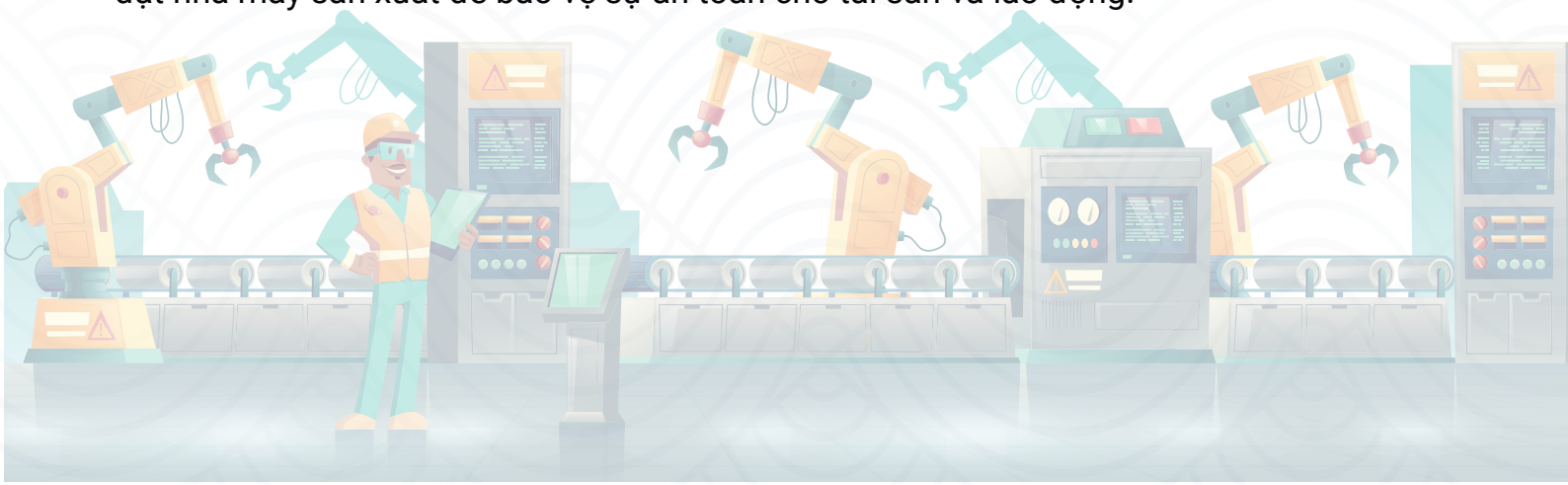


Bước 2

Thẩm định sự phù hợp của nhà xưởng hoặc lô đất dự kiến đặt nhà máy sản xuất

Việc thẩm định nhà xưởng hoặc lô đất dự kiến đặt nhà máy sản xuất giúp NĐTNN có thể xem xét, đánh giá các rủi ro tiềm ẩn và đưa ra quyết định đầu tư. Thông thường, việc thẩm định này sẽ dựa trên các tài liệu chứng minh tính hợp pháp của nhà xưởng hoặc lô đất như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng thuê hoặc hợp đồng cho thuê nhà xưởng, lô đất, giấy phép xây dựng hoặc biên bản ghi nhớ. Các yếu tố thẩm định gồm:

- a. Vị trí địa lý và giao thông: bao gồm đánh giá vị trí địa lý, khoảng cách đến các cảng, cửa khẩu các tuyến đường giao thông chính, các tiện ích vận tải và khả năng tiếp cận nguồn nguyên liệu và thị trường,...
- b. Diện tích và khả năng mở rộng: bao gồm việc xác định diện tích cần thiết cho nhà máy sản xuất và khả năng mở rộng trong tương lai.
- c. Môi trường kỹ thuật: bao gồm việc đánh giá chất lượng đất, khả năng xây dựng, khả năng cung cấp điện, nước, và các tiện ích khác.
- d. Quy hoạch và pháp lý: bao gồm việc kiểm tra, xác minh quy hoạch khu vực, kế hoạch sử dụng đất của khu vực và các quy định pháp luật, các giấy phép, chứng chỉ phù hợp cho việc xây dựng và hoạt động nhà máy sản xuất,...
- e. Tính khả thi về mặt kinh tế: bao gồm việc xem xét đánh giá chi phí đầu tư, chi phí vận hành và lợi ích kỳ vọng từ việc đặt nhà máy sản xuất tại vị trí mục tiêu.
- f. Khí hậu và môi trường xã hội: việc đánh giá khí hậu và môi trường xã hội tại địa điểm thuê nhà xưởng, lô đất cũng vô cùng quan trọng bởi yếu tố này tác động đến việc sản xuất, nhân sự và sinh hoạt hằng ngày.
- g. An ninh và an toàn: xem xét, đánh giá mức độ an ninh và an toàn của khu vực dự kiến đặt nhà máy sản xuất để bảo vệ sự an toàn cho tài sản và lao động.



Bước 3

Gặp gỡ và đàm phán về giao dịch với bên cho thuê hoặc chủ sở hữu về phương án thuê hoặc nhận chuyển nhượng. Tiến hành ký kết các văn bản để thuê hoặc mua quyền sử dụng đất hoặc nhà xưởng

Quá trình NĐTNN gặp gỡ và đàm phán với bên cho thuê hoặc chủ sở hữu về phương án thuê hoặc nhận chuyển nhượng đòi hỏi sự cẩn thận và hiểu biết về các vấn đề pháp lý. Thông thường, việc gặp gỡ, đàm phán của các NĐTNN được thực hiện như sau:

a. Chuẩn bị trước khi gặp gỡ: NĐTNN cần nắm rõ mục tiêu và yêu cầu giao dịch, tìm hiểu kỹ về bên cho thuê, chủ sở hữu và về tài sản cần thuê hoặc mua. Bên cạnh đó, cũng cần chuẩn bị các giấy tờ tài liệu khác như giấy tờ cá nhân hoặc doanh nghiệp, hồ sơ tài chính.

b. Lên lịch và tổ chức cuộc hẹn: NĐTNN cần thống nhất lịch hẹn và địa điểm gặp gỡ với bên cho thuê, chuẩn bị các tài liệu, bản vẽ và các tài liệu khác liên quan.

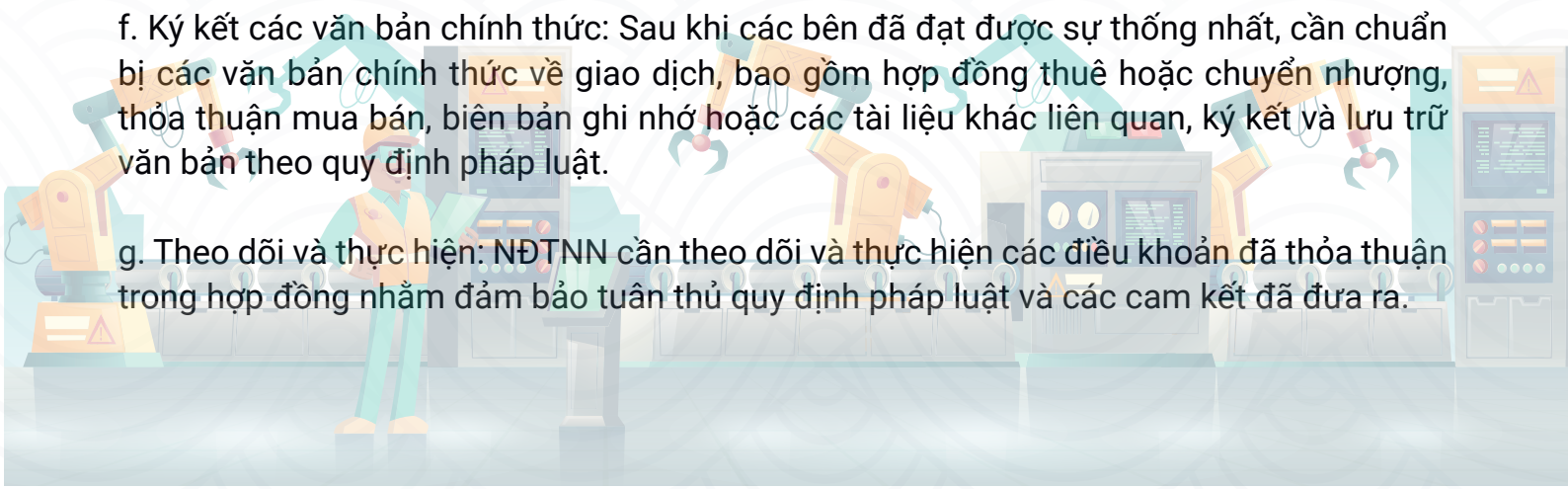
c. Gặp gỡ và đàm phán: NĐTNN cần trình bày mục tiêu và yêu cầu của mình một cách rõ ràng và logic. Đồng thời cũng cần nắm rõ quan điểm của bên đối tác, tìm hiểu về điều kiện và điều khoản của giao dịch và đề xuất các điều kiện và điều khoản mà NĐTNN muốn bàn luận và đàm phán. Thông thường, NĐTNN có thể không am hiểu tiếng Việt, do đó cần có phiên dịch viên để đảm bảo việc đàm phán được diễn ra thuận lợi.

d. Xác định phương án và điều khoản: bao gồm việc thương lượng về giá cả, thời hạn, điều kiện thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên. Đồng thời, xem xét và đề xuất các điều khoản về việc thuê hoặc mua, bảo trì, nâng cấp, và chấm dứt hợp đồng.

e. Làm việc với luật sư và chuyên gia pháp lý: NĐTNN nên chọn một đơn vị/chuyên gia pháp lý uy tín để tham vấn với luật sư về việc kiểm tra và đảm bảo tính hợp pháp của các điều khoản và văn bản.

f. Ký kết các văn bản chính thức: Sau khi các bên đã đạt được sự thống nhất, cần chuẩn bị các văn bản chính thức về giao dịch, bao gồm hợp đồng thuê hoặc chuyển nhượng, thỏa thuận mua bán, biên bản ghi nhớ hoặc các tài liệu khác liên quan, ký kết và lưu trữ văn bản theo quy định pháp luật.

g. Theo dõi và thực hiện: NĐTNN cần theo dõi và thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và các cam kết đã đưa ra.



Bước 4

Thực hiện thủ tục để xin chủ trương đầu tư và/hoặc Đăng ký đầu tư của dự án

Chấp thuận chủ trương đầu tư là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư. Đối với giai đoạn này, nhà đầu tư đã xác định vị trí, địa điểm thực hiện dự án sản xuất. Do đó, tùy thuộc vào hình thức đầu tư được lựa chọn, nhà đầu tư nước ngoài cần thực hiện thủ tục cần thiết theo quy định của Luật đầu tư. Để thành lập DNSX, NĐTNN có thể thực hiện một hoặc hai thủ tục đăng ký đầu tư bao gồm: xin chấp thuận chủ trương đầu tư và/ hoặc xin cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

a. Thủ tục xin chấp thuận chủ trương

(i) Các trường hợp DNSX phải thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư:

Tùy từng loại quy mô dự án sản xuất, nhà đầu tư phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư của các cơ quan có thẩm quyền khác nhau như Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hay Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

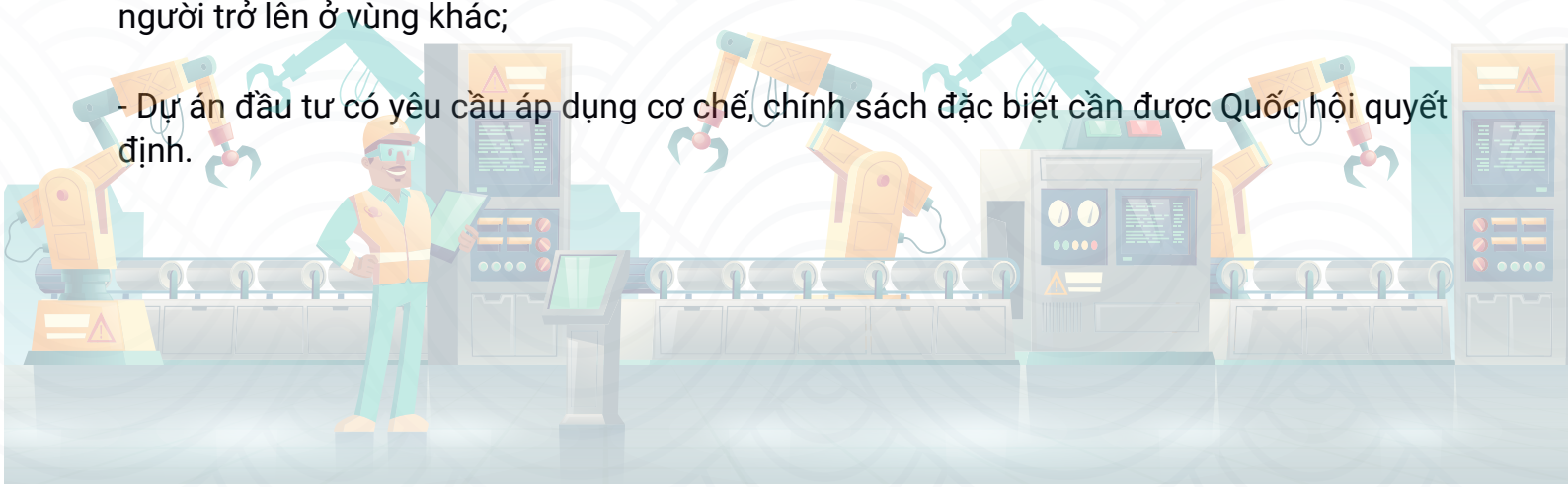
• Các dự án sản xuất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Quốc hội bao gồm:

- Dự án đầu tư ảnh hưởng lớn đến môi trường hoặc tiềm ẩn khả năng ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường, bao gồm: Nhà máy điện hạt nhân; Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đầu nguồn, rừng phòng hộ biên giới từ 50 ha trở lên; rừng phòng hộ chắn gió, chắn cát bay và rừng phòng hộ chắn sóng, lấn biển từ 500 ha trở lên; rừng sản xuất từ 1.000 ha trở lên;

- Dự án đầu tư có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa nước từ 02 vụ trở lên với quy mô từ 500 ha trở lên;

- Dự án đầu tư có yêu cầu di dân tái định cư từ 20.000 người trở lên ở miền núi, từ 50.000 người trở lên ở vùng khác;

- Dự án đầu tư có yêu cầu áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt cần được Quốc hội quyết định.



• Các dự án sản xuất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ

Trừ những dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Quốc hội, các dự án sản xuất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Thủ tướng Chính phủ bao gồm:

- Dự án đầu tư không phân biệt nguồn vốn có yêu cầu di dân tái định cư từ 10.000 người trở lên ở miền núi, từ 20.000 người trở lên ở vùng khác;
- Dự án đầu tư đồng thời thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của từ 02 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trở lên;
- Dự án đầu tư chế biến dầu khí;
- Dự án đầu tư khác thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật.

• Các dự án sản xuất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Trừ những dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, các dự án sản xuất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm:

- Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

Lưu ý: Đối với dự án đầu tư quy định tại mục này thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư.

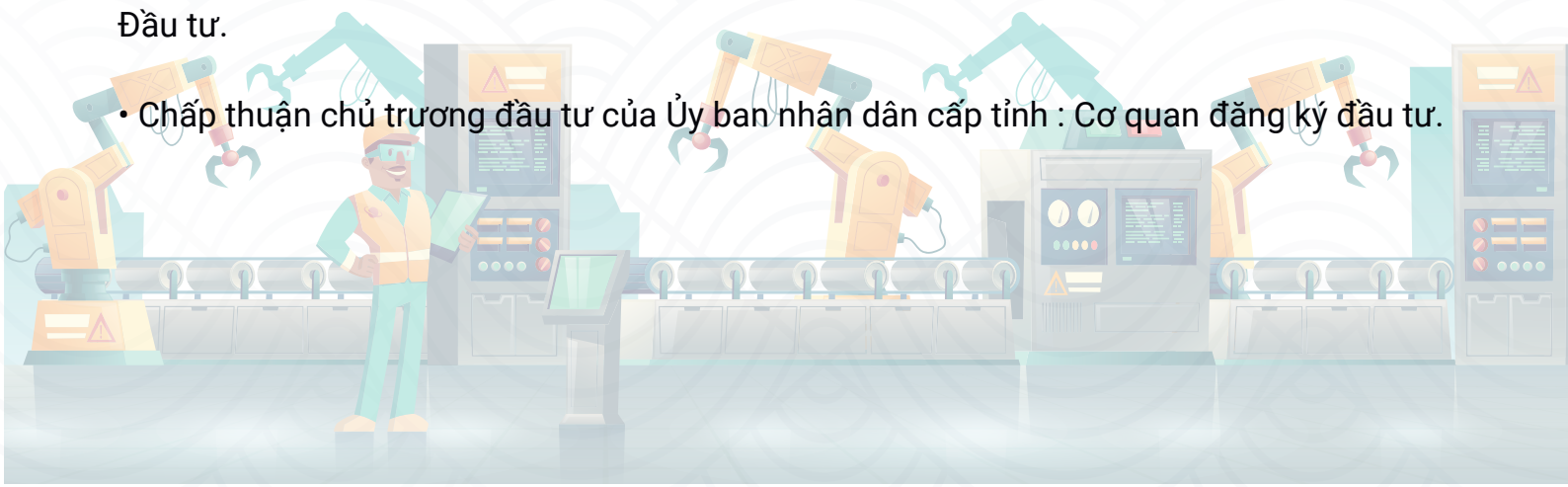


(ii) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận;
- Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;
- Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;
- Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư;
- Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư;
- Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;
- Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC;
- Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).

(iii) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội và Thủ tướng Chính phủ : Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh : Cơ quan đăng ký đầu tư.



(iv) Thời gian xử lý:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội : 165 ngày làm việc kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ;
- Chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ : 65 ngày làm việc kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ;
- Chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh : 50 ngày làm việc kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ;

(v) Kết quả: Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Văn bản thông báo từ chối (nêu rõ lý do)

Việc xin chủ trương đầu tư đối với 04 phương án lựa chọn địa điểm để thành lập doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam được nêu trên.

(Trừ trường hợp thuộc loại dự án Chế biến dầu khí thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương của Chính Phủ).

• **Phương án 1:** Đây là phương án NĐTNN thuê nhà xưởng sẵn có ở trong hoặc ngoài KCN, KCX, KCNC, CCN. Bởi vì nhà xưởng đã hiện hữu nên gần như NĐTNN sẽ không thuộc các trường hợp phải thực hiện thủ tục xin cấp chủ trương đầu tư.

• **Phương án 2:** NĐTNN ký hợp đồng thuê đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong KCN, KCX, KCNC, CCN xây dựng nhà xưởng. Đất trong KCN, KCX, KCNC, CCN thường có mục đích sử dụng đất là đất khu công nghiệp, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp... và các loại đất có mục đích để xây nhà xưởng, hoạt động kinh doanh. Do đó, với phương án này, NĐTNN cũng không cần chuyển mục đích sử dụng đất, yêu cầu di dân tái định cư, yêu cầu nhà nước cho thuê đất, giao đất...nên việc xin cấp chấp thuận chủ trương cũng gần như không cần thực hiện. Ngoại trừ trường hợp dự án đầu tư của NĐTNN thực hiện tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh thì cần xin chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh.

• **Phương án 3:** Đây là phương án được yêu cầu phải xin chấp thuận chủ trương, tùy thuộc vào quy mô dự án và địa điểm dự án (thuộc khu dân cư, có phù hợp mục đích sử dụng đất, có yêu cầu di dân...) mà việc xin cấp thuận chủ trương sẽ thuộc thẩm quyền của các cấp như đã trình bày.

• **Phương án 4:** Tương tự như phương án 2, đất trong KCN, KCX, KCNC, CCN đã đáp ứng điều kiện để xây dựng nhà máy sản xuất và NĐTNN chỉ xin chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh nếu đất ở tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

b. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

(i) Thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:

- Đối với dự án phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư, căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Đối với dự án không thuộc diện xin chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư phải nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho dự án sản xuất.

(ii) Thành phần hồ sơ: Tương tự như thành phần hồ sơ xin chấp thuận chủ trương tại Mục 1.1.4 a (ii).

(iii) Cơ quan tiếp nhận: Cơ quan đăng ký đầu tư. Trường hợp dự án đầu tư thực hiện tại 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, nhà đầu tư nộp Hồ sơ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư của một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư.

(iv) Thời gian xử lý: 15 ngày làm việc kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

(v) Kết quả: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản từ chối (nêu rõ lý do).



Bước 5

Thủ tục đăng ký doanh nghiệp và thủ tục pháp lý doanh nghiệp liên quan của doanh nghiệp

Sau khi thực hiện các thủ tục liên quan đến Chủ trương đầu tư/Đăng Ký đầu tư cho dự án sản xuất, tùy thuộc vào lựa chọn hình thức của nhà đầu tư cũng như phương án tổ chức hoạt động, nhà đầu tư có thể thực hiện các thủ tục liên quan đến việc đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục khác liên quan để hoàn tất pháp lý doanh nghiệp để có thể đi vào triển khai các bước tiếp theo của dự án bao gồm:

- Đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Khắc dấu công ty;
- Đăng ký hồ sơ thuế ban đầu;
- Góp vốn điều lệ và vốn đầu tư
- Ngoài thủ tục nêu trên tùy thuộc nhu cầu và loại dự án mà có thể cần thực hiện thêm các thủ tục: Xin cấp Giấy Phép Lao Động cho Người Lao Động Nước Ngoài; Xin cấp Thẻ Tạm Trú cho Người Lao Động Nước Ngoài; Xin cấp Giấy phép con đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

Thành lập Doanh nghiệp là công việc để các tổ chức, cá nhân tiến hành hoạt động kinh doanh một cách hợp pháp. “Doanh nghiệp” được định nghĩa là tổ chức có tên riêng, có tài sản riêng, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh.

Các loại hình doanh nghiệp mà NĐTNN chủ yếu lựa chọn khi thành lập doanh nghiệp là:

- **Công ty TNHH Một Thành viên:** là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu, chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty.
- **Công ty TNHH Hai Thành viên trở lên:** doanh nghiệp có từ 02 đến 50 thành viên là tổ chức hoặc cá nhân; thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp.
- **Công ty cổ phần:** doanh nghiệp có vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau (gọi là cổ phần). Cổ đông (tổ chức hoặc cá nhân) chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp. Số lượng cổ đông tối thiểu là 03 và không hạn chế số lượng cổ đông tối đa.

a. Đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

• **Bước 1:** Người thành lập doanh nghiệp hoặc người đại diện theo ủy quyền nộp hồ sơ theo quy định tại Phòng Đăng ký kinh doanh, trực thuộc Sở Kế Hoạch Đầu tư nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính.

Lưu ý: Hiện tại tất cả các hồ sơ đăng ký doanh nghiệp đều được nộp trực tuyến qua cổng <https://dangkyquamang.dkkd.gov.vn/>

• **Bước 2:** Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp được tiếp nhận vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

• **Bước 3:** Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp trực tuyến sẽ gửi Giấy biên nhận về việc nhận hồ sơ qua email đã đăng ký cho người nộp hồ sơ.

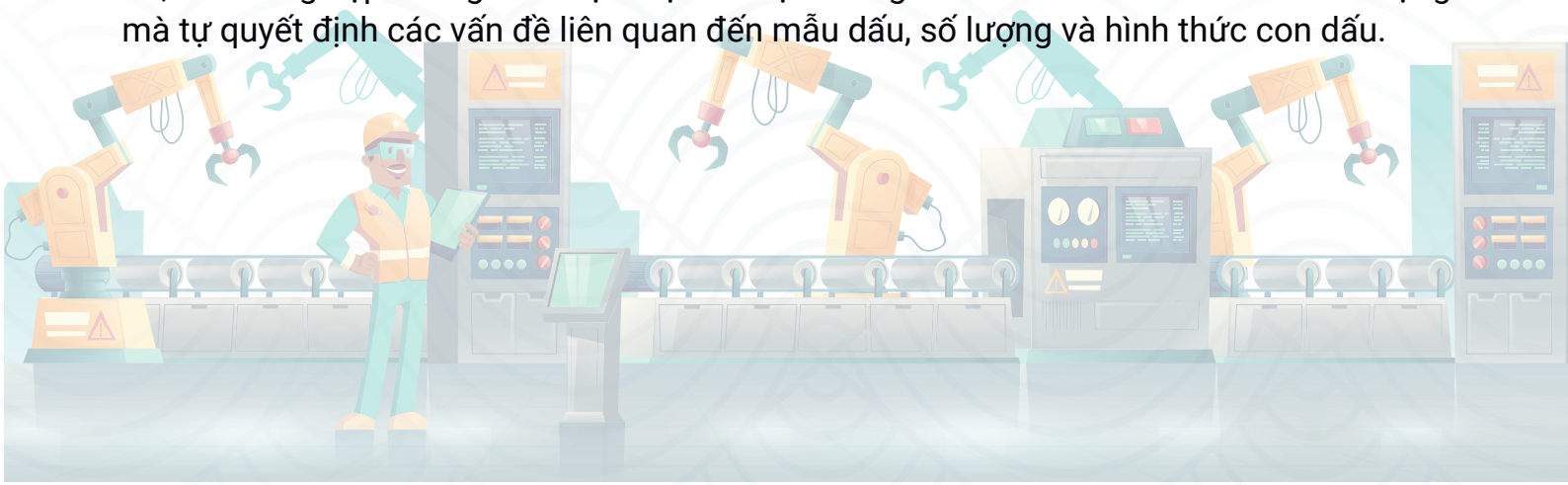
• **Bước 4:** Phòng Đăng ký kinh doanh kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ và tải các văn bản đã được số hoá trong hồ sơ doanh nghiệp vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

• **Bước 5:** Phòng Đăng ký kinh doanh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ hoặc tên doanh nghiệp yêu cầu đăng ký không đúng theo quy định, Phòng Đăng ký kinh doanh phải thông báo bằng văn bản nội dung cần sửa đổi, bổ sung cho người thành lập doanh nghiệp hoặc doanh nghiệp trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ. Phòng Đăng ký kinh doanh ghi toàn bộ yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ đăng ký doanh nghiệp đối với mỗi một bộ hồ sơ do doanh nghiệp nộp trong một Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ đăng ký doanh nghiệp.

b. Khắc dấu công ty

Khác với Luật doanh nghiệp 2014, Luật Doanh nghiệp 2020 quy định doanh nghiệp quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của doanh nghiệp. Việc quản lý và lưu giữ dấu thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty hoặc quy chế do doanh nghiệp. Theo đó, doanh nghiệp không cần thực hiện thủ tục thông báo mẫu con dấu trước khi sử dụng mà tự quyết định các vấn đề liên quan đến mẫu dấu, số lượng và hình thức con dấu.



c. Đăng ký hồ sơ thuế ban đầu:

Đăng ký thuế ban đầu hay kê khai thuế ban đầu là thủ tục quan trọng và được xem là bước đặt nền móng khi thiết lập các tiêu chuẩn, nguyên tắc cho hệ thống kế toán của doanh nghiệp trong suốt quá trình hoạt động.

Tùy vào yêu cầu của cơ quan quản lý thuế, bộ hồ sơ khai thuế ban đầu của doanh nghiệp thường bao gồm các tài liệu như sau:

- Quyết định bổ nhiệm giám đốc;
- Quyết định bổ nhiệm kế toán trưởng/ người phụ trách kế toán;
- Mẫu đăng ký phương pháp khấu hao tài sản cố định;
- Tờ khai đăng ký hình thức kế toán và sử dụng hóa đơn;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- CCCD/CMND/Hộ chiếu của người đại diện pháp luật công ty;
- Hợp đồng thuê văn phòng có đóng dấu công ty và giấy tờ liên quan đến địa chỉ thuê để nộp lên cơ quan thuế.

Trước khi nộp hồ sơ khai thuế, doanh nghiệp cần thiết hoàn thành những thủ tục cơ bản như sau:

- Treo bảng hiệu doanh nghiệp tại trụ sở: Nội dung cần có trên bảng hiệu bao gồm: địa chỉ trụ sở chính, mã số thuế công ty, tên công ty,... Cơ quan thuế quản lý có thể kiểm tra xem bảng hiệu đã được chuẩn bị và treo đầy đủ hay chưa và tình trạng hoạt động của doanh nghiệp.
- Mua chữ ký số (token, chứng thư số): Chữ ký số này sẽ được dùng để nộp, kê khai thuế trực tuyến trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp.



• Mở tài khoản cho doanh nghiệp và đăng ký nộp thuế điện tử: Doanh nghiệp sẽ lựa chọn một ngân hàng thương mại để mở tài khoản ngân hàng cho doanh nghiệp. Đối với NĐTNN thông thường cần mở 02 loại tài khoản: (1) Tài khoản vốn đầu tư (tài khoản vốn đầu tư trực tiếp hoặc tài khoản vốn đầu tư gián tiếp) phục vụ chủ yếu cho việc góp vốn và chuyển lợi nhuận cho nhà đầu tư; (2) Tài khoản thanh toán dùng cho hoạt động của doanh nghiệp.

Đồng thời doanh nghiệp đăng ký nộp thuế điện tử tại ngân hàng để thuận tiện cho việc nộp thuế trực tuyến hiện trong quá trình hoạt động.

d. Góp vốn điều lệ và góp vốn đầu tư: Nhà đầu tư cần có nghĩa vụ góp vốn điều lệ trong vòng 90 ngày kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

NĐTNN thực hiện góp vốn đầu tư theo như cam kết và ghi nhận trong Chủ Trương Đầu Tư và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án.

NĐTNN lưu ý việc thực hiện góp vốn đầu tư, vốn điều lệ cần được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định pháp luật về quy trình, thủ tục, loại tài khoản để đảm bảo việc đầu tư được thuận lợi, tránh rủi ro vi phạm, vướng mắc khi có nhu cầu chuyển lợi nhuận ra khỏi Việt Nam, cũng như các vấn đề khác trong quá trình triển khai thực hiện dự án sau này.

Nội dung nêu trên là các bước cơ bản để DNSX có thể hoàn tất các bước pháp lý về doanh nghiệp để có thể triển khai các bước tiếp theo của DNSX. Trong trường hợp có yêu cầu sử dụng người lao động nước ngoài, DNSX cần thực hiện thủ tục các giấy phép lao động, thẻ tạm trú hoặc doanh nghiệp sẽ tiếp tục thực hiện xin các giấy phép khác nếu DNSX có hoạt động các ngành nghề kinh doanh có điều kiện.



Bước 6

Thực hiện các giấy phép về môi trường và phòng cháy chữa cháy để triển khai dự án đầu tư

a. Thực hiện các thủ tục về môi trường

Trong giai đoạn đầu thành lập nhà máy sản xuất, tùy thuộc và quy mô, công suất, địa điểm, diện tích sử dụng đất, đất có mặt nước, các yếu tố nhạy cảm về môi trường mà dự án sản xuất sẽ phải thực hiện các thủ tục về môi trường bao gồm (i) Đánh giá tác động sơ bộ môi trường và (ii) Đánh giá tác động môi trường hoặc (iii) Giấy phép môi trường.

(i) Đánh giá tác động sơ bộ môi trường

Việc đánh giá sơ bộ tác động môi trường được thực hiện trong giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, đề xuất chủ trương đầu tư, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc đối tượng phải đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật. Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét đồng thời với hồ sơ đề nghị quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư.

• Các dự án là những dự án có nguy cơ tác động xấu đến môi trường mức độ cao sẽ thực hiện đánh giá tác động môi trường, bao gồm các dự án như sau:

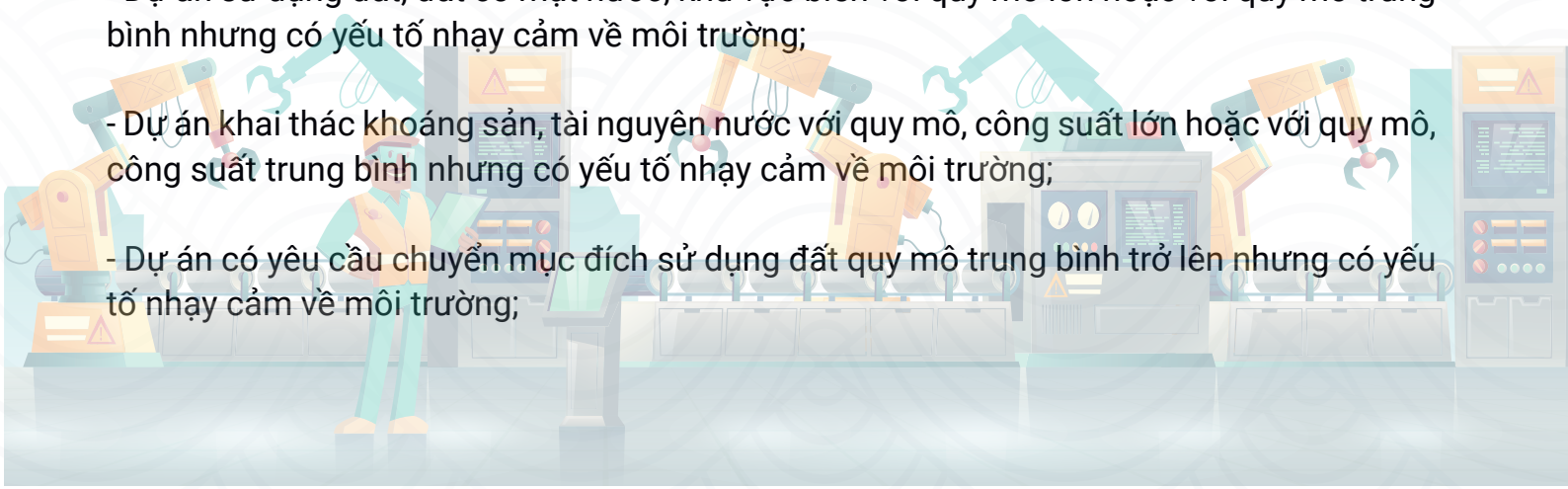
- Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn; dự án thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại; dự án có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất;

- Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường; dự án không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với quy mô, công suất lớn nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

- Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô lớn hoặc với quy mô trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

- Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất lớn hoặc với quy mô, công suất trung bình nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;

- Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;



- Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
- Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô lớn.

• **Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường bao gồm:**

- Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan;
- Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án;
- Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm (nếu có);
- Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường;
- Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường.

(ii) Đánh giá tác động môi trường

- Các dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường bao gồm các dự án phải thực hiện đánh giá tác động sơ bộ môi trường tại Mục 1.1.6 a (i) và các dự án như sau:
 - Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô trung bình hoặc với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất trung bình hoặc với quy mô, công suất nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô trung bình.



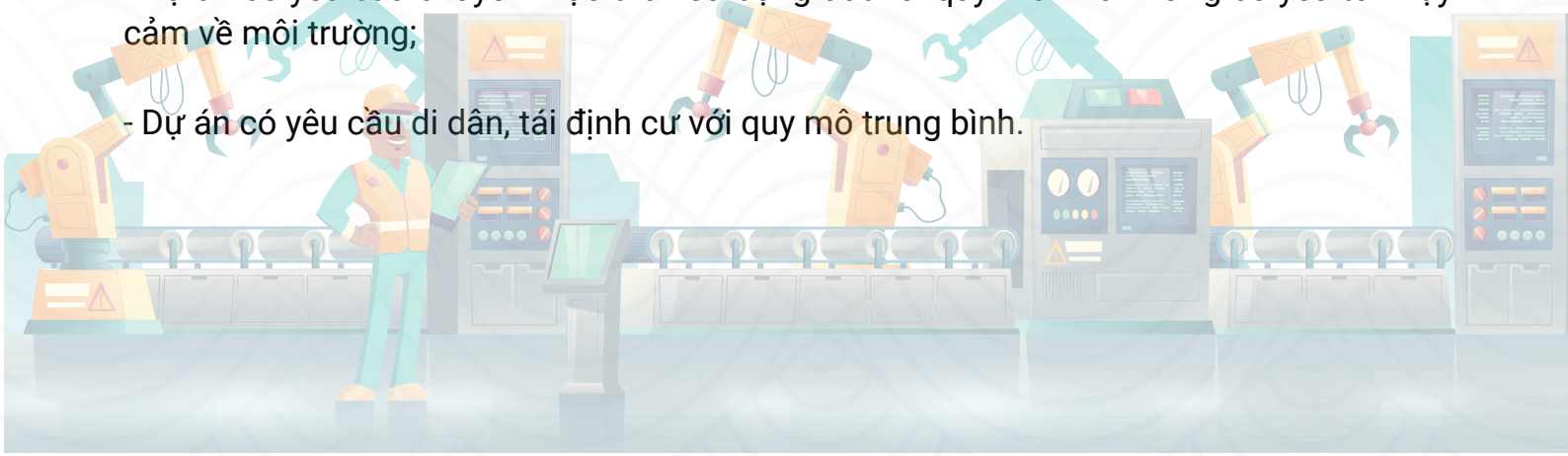
- Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất quy mô trung bình trở lên nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
- Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô lớn.

• **Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường bao gồm:**

- Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án đầu tư với Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia, Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch khác có liên quan;
- Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính của dự án đầu tư đối với môi trường trên cơ sở quy mô, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án;
- Nhận diện yếu tố nhạy cảm về môi trường của khu vực thực hiện dự án đầu tư theo các phương án về địa điểm (nếu có);
- Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án về quy mô, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải, địa điểm thực hiện dự án đầu tư và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường;
- Xác định các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường.

(ii) Đánh giá tác động môi trường

- Các dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường bao gồm các dự án phải thực hiện đánh giá tác động sơ bộ môi trường tại Mục 1.1.6 a (i) và các dự án như sau:
 - Dự án sử dụng đất, đất có mặt nước, khu vực biển với quy mô trung bình hoặc với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án khai thác khoáng sản, tài nguyên nước với quy mô, công suất trung bình hoặc với quy mô, công suất nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất với quy mô nhỏ nhưng có yếu tố nhạy cảm về môi trường;
 - Dự án có yêu cầu di dân, tái định cư với quy mô trung bình.

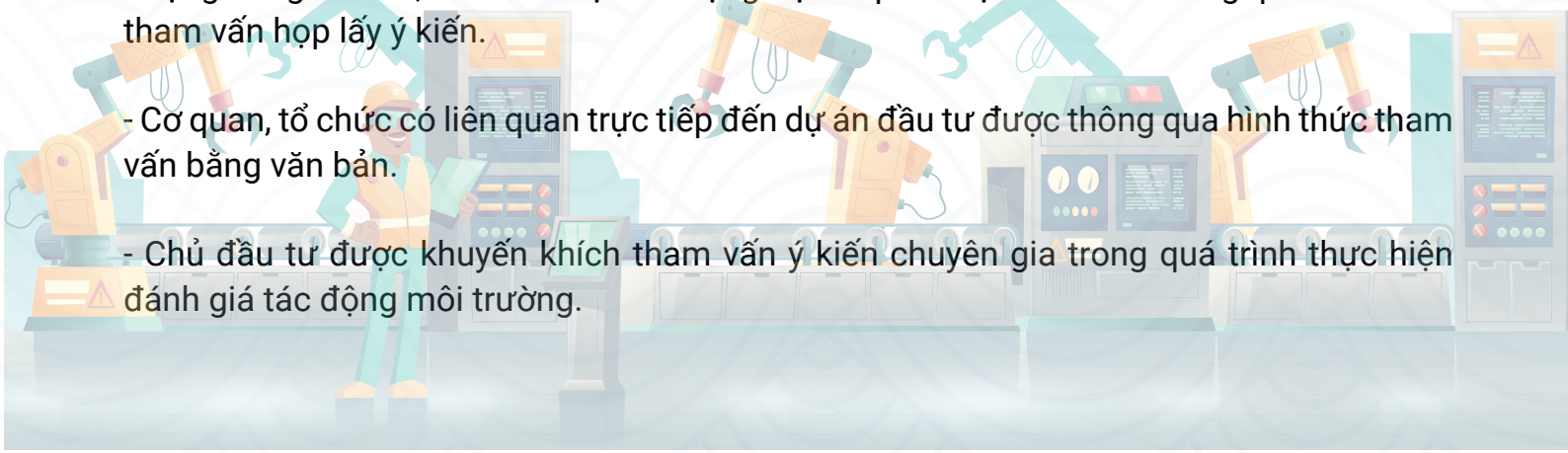


• **Nội dung chính của báo cáo đánh giá tác động môi trường bao gồm:**

- Xuất xứ của dự án đầu tư, chủ dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư; căn cứ pháp lý, kỹ thuật; phương pháp đánh giá tác động môi trường và phương pháp khác được sử dụng (nếu có);
- Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Đánh giá việc lựa chọn công nghệ, hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường;
- Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đa dạng sinh học; đánh giá hiện trạng môi trường; nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường nơi thực hiện dự án đầu tư; thuyết minh sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án đầu tư;
- Nhận dạng, đánh giá, dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án đầu tư đến môi trường; quy mô, tính chất của chất thải; tác động đến đa dạng sinh học, di sản thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa và yếu tố nhạy cảm khác; tác động do giải phóng mặt bằng, di dân, tái định cư (nếu có); nhận dạng, đánh giá sự cố môi trường có thể xảy ra của dự án đầu tư;
- Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải;
- Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác của dự án đầu tư đến môi trường; phương án cải tạo, phục hồi môi trường (nếu có); phương án bồi hoàn đa dạng sinh học (nếu có); phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường;
- Chương trình quản lý và giám sát môi trường;
- Kết quả tham vấn, trừ những dự án đầu tư thuộc danh mục bí mật nhà nước.

Chủ dự án đầu tư phải thực hiện tham vấn đối tượng như sau trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường:

- Cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án đầu tư thông qua hình thức tham vấn họp lấy ý kiến.
- Cơ quan, tổ chức có liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư được thông qua hình thức tham vấn bằng văn bản.
- Chủ đầu tư được khuyến khích tham vấn ý kiến chuyên gia trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường.



- Kết luận, kiến nghị và cam kết của chủ dự án đầu tư.

• **Hồ sơ đề nghị thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường bao gồm:**

- Văn bản đề nghị thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường;

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường;

- Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư.

• **Thẩm quyền thẩm định:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường: Thẩm định các dự án tại Mục 1.1.6 a (i) và các dự án Mục 1.1.6 a (ii) thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; dự án đầu tư nằm trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên; dự án đầu tư nằm trên vùng biển chưa xác định trách nhiệm quản lý hành chính của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; dự án đầu tư thuộc thẩm quyền cấp giấy phép khai thác khoáng sản, cấp giấy phép khai thác, sử dụng tài nguyên nước, cấp giấy phép nhận chìm ở biển, quyết định giao khu vực biển của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an: Thẩm định dự án đầu tư thuộc bí mật nhà nước về quốc phòng, an ninh;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Thẩm định dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, trừ những dự án thuộc thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

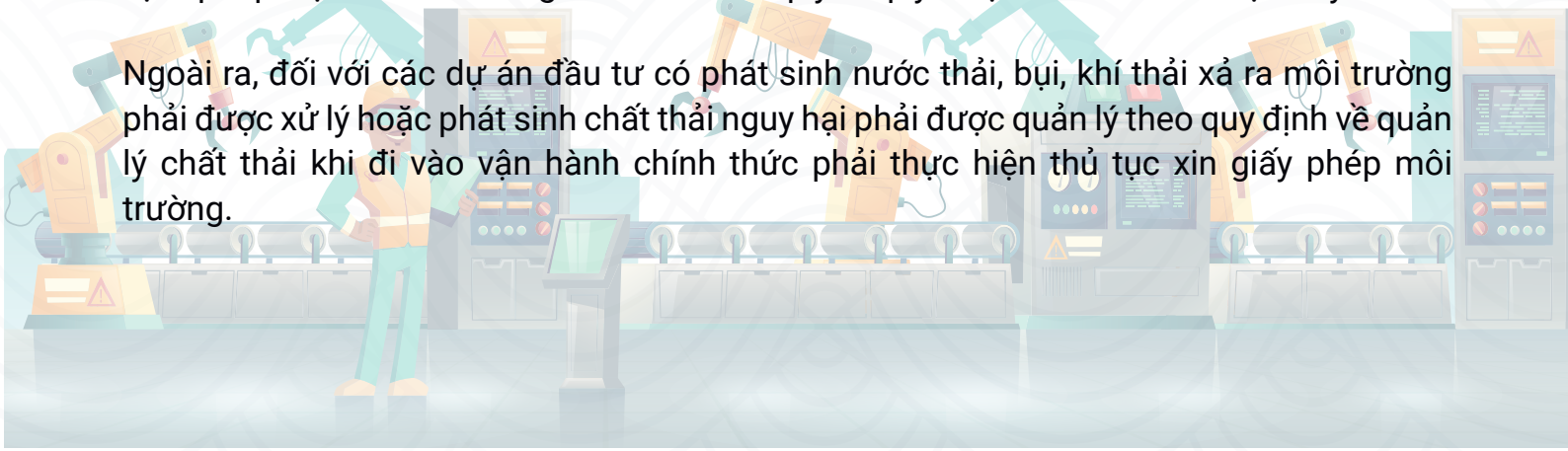
• **Thời gian thẩm định tiêu chuẩn:**

- Các dự án tại Mục 1.1.6 a (i) : Không quá 45 ngày.

- Các dự án tại Mục 1.1.6 a (ii) : Không quá 30 ngày.

Trên thực tế thời gian được nêu tại mục này là thời gian được quy định theo quy định pháp luật nhưng trên thực tế việc hoàn thành thủ tục này có thể kéo dài hơn thực tế và theo quy định pháp luật thì Thủ Tướng Chính Phủ có quyền quyết định kéo dài thời hạn này.

Ngoài ra, đối với các dự án đầu tư có phát sinh nước thải, bụi, khí thải xả ra môi trường phải được xử lý hoặc phát sinh chất thải nguy hại phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải khi đi vào vận hành chính thức phải thực hiện thủ tục xin giấy phép môi trường.



b. Thực hiện thủ tục phòng cháy và chữa cháy

Vấn đề về PCCC đối các dự án sản xuất là rất quan trọng do đó pháp luật quy định các nghĩa vụ cần tuân thủ của chủ đầu dự án sản xuất phải có nghĩa vụ tuân thủ để đảm bảo an toàn về PCCC. Để đảm bảo việc tuân thủ các quy định về PCCC thì pháp luật quy định các thủ tục về PCCC mà một dự án nhà máy sản xuất cần thực hiện gồm: (1) Thẩm duyệt thiết kế PCCC. (2) Nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

(i) Thẩm duyệt thiết kế PCCC:

- Không phải mọi trường hợp dự án nhà máy sản xuất đều phải thẩm duyệt thiết kế PCCC.
- Dự án nhà máy sản xuất thuộc diện phải được thẩm duyệt thiết kế PCCC bao gồm:

- Cơ sở công nghiệp có hạng nguy hiểm cháy, nổ A, B có tổng khối tích từ 1.500 m³ trở lên; hạng nguy hiểm cháy, nổ C, D, E có tổng khối tích từ 5.000 m³ trở lên.

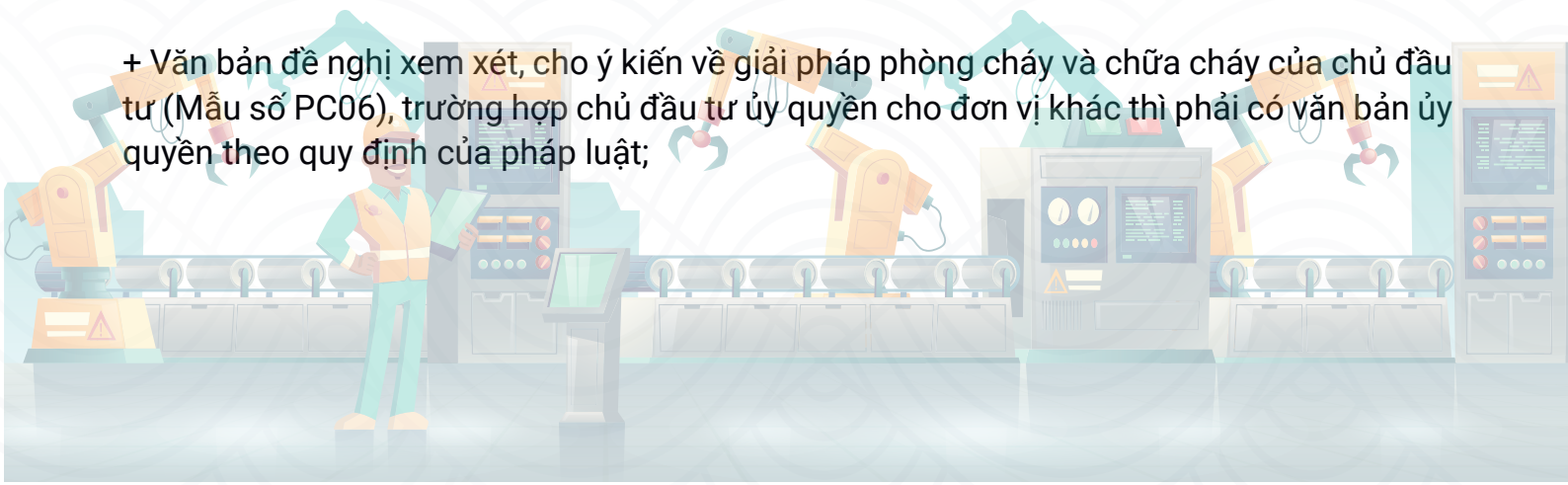
- Việc xây dựng dự án làm ảnh hưởng đến một trong các yêu cầu an toàn PCCC được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 13 Nghị định 136/2020/NĐ-CP. Có thể suy ra yêu cầu an toàn PCCC từ điểm b khoản 5 Điều 13 Nghị định 136/2020/NĐ-CP là sự phù hợp của thiết kế công trình đối với các nội dung sau: Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn về phòng cháy và chữa cháy, các tài liệu kỹ thuật, chỉ dẫn kỹ thuật và công nghệ được áp dụng để thiết kế công trình; đường giao thông cho xe chữa cháy, khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy đối với các công trình xung quanh; hệ thống cấp nước chữa cháy; bậc chịu lửa, hạng nguy hiểm cháy nổ và bố trí công năng của công trình liên quan đến công tác phòng cháy và chữa cháy; giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp chống tụ khói; giải pháp thoát nạn; giải pháp cứu nạn và hỗ trợ cứu nạn; phương án chống sét, chống tĩnh điện; giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy; hệ thống báo cháy, chữa cháy và phương tiện chữa cháy của công trình.

- Thành phần hồ sơ:

Thẩm duyệt thiết kế về PCCC được thực hiện đối với từng thiết kế của công trình.

- Đối với thiết kế cơ sở của dự án, công trình:

+ Văn bản đề nghị xem xét, cho ý kiến về giải pháp phòng cháy và chữa cháy của chủ đầu tư (Mẫu số PC06), trường hợp chủ đầu tư ủy quyền cho đơn vị khác thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật;



+ Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công;

+ Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc văn bản chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với dự án, công trình sử dụng vốn khác;

+ Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy của đơn vị tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

+ Bản vẽ và bản thuyết minh thiết kế cơ sở thể hiện những nội dung yêu cầu về giải pháp phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 11 Nghị định 136/2020.

Đối với thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công dự án, công trình:

- Văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của chủ đầu tư (Mẫu số PC06), trường hợp chủ đầu tư ủy quyền cho đơn vị khác thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật; văn bản góp ý thiết kế cơ sở về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy (nếu có);

- Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công;

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu có) hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc văn bản chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với dự án, công trình sử dụng vốn khác;

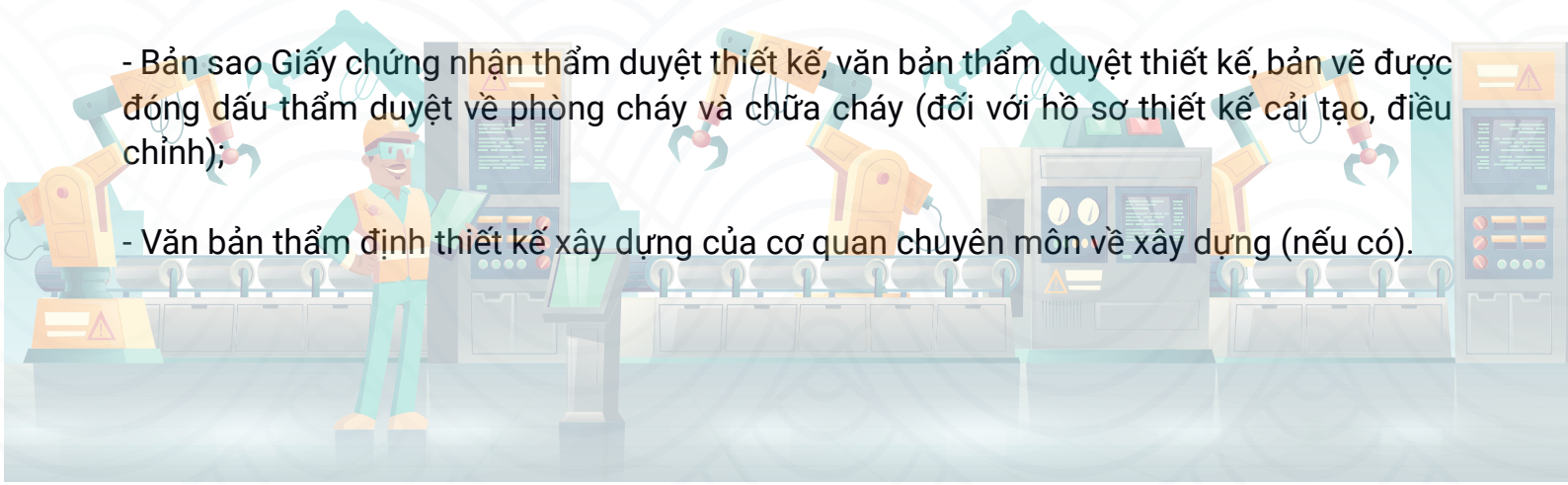
- Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ phòng cháy và chữa cháy của đơn vị tư vấn thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

- Dự toán xây dựng công trình;

- Bản vẽ và bản thuyết minh thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công thể hiện những nội dung yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 11 Nghị định 136/2020/NĐ-CP;

- Bản sao Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế, văn bản thẩm duyệt thiết kế, bản vẽ được đóng dấu thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy (đối với hồ sơ thiết kế cải tạo, điều chỉnh);

- Văn bản thẩm định thiết kế xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có).



- **Thẩm quyền giải quyết:**

- Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ: Dự án, công trình không phân biệt nguồn vốn đầu tư đáp ứng tiêu chí phân loại dự án, công trình quan trọng quốc gia, dự án, công trình nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư công (trừ các dự án, công trình đầu tư xây dựng sử dụng ngân sách nhà nước do cấp tỉnh là chủ đầu tư); công trình có chiều cao trên 100 m; công trình xây dựng trên địa bàn từ 02 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên.

- Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ: Dự án, công trình không thuộc thẩm quyền của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ trên địa bàn quản lý.

- **Thời gian xử lý:**

- Thiết kế cơ sở: Không quá 10 ngày làm việc đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A; không quá 05 ngày làm việc đối với các dự án còn lại.

- Thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công: Không quá 15 ngày làm việc đối với dự án, công trình quan trọng quốc gia, dự án, công trình nhóm A; không quá 10 ngày làm việc đối với các dự án, công trình còn lại.

- (ii) Nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy:**

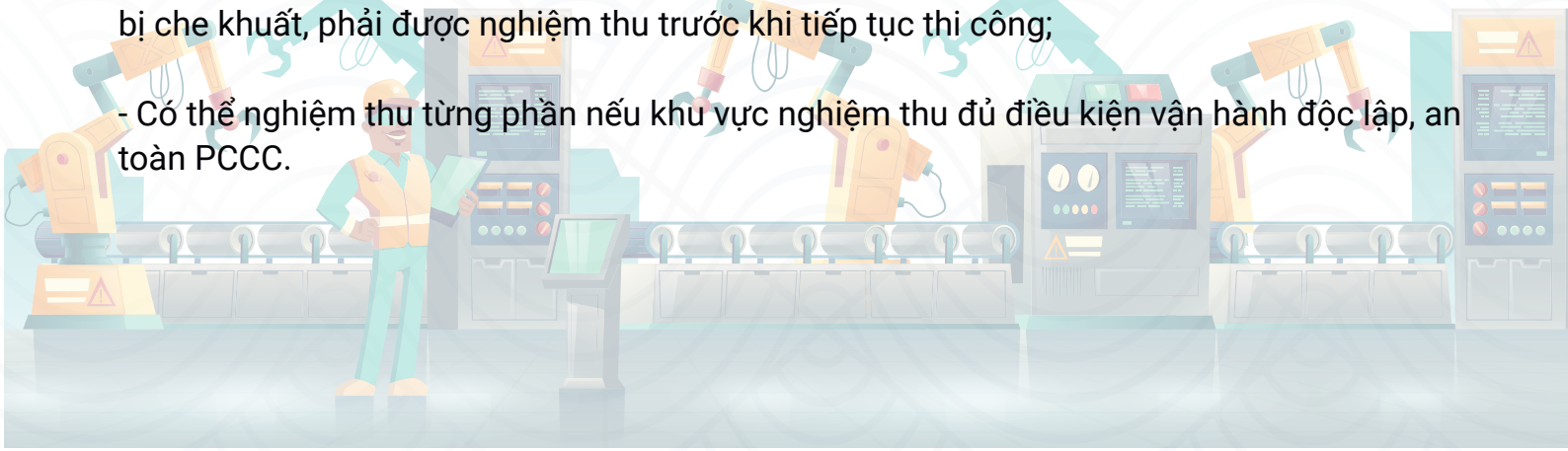
Dự án nhà máy sản xuất có yêu cầu đặc biệt về bảo đảm an toàn phóng cháy và chữa cháy đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy phải được chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy. Nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy bao gồm nghiệm thu từng phần, từng giai đoạn, từng hạng mục và từng hệ thống. Đối với các bộ phận của công trình khi thi công bị che khuất thì phải được nghiệm thu trước khi tiến hành các công việc tiếp theo.

- **Quy tắc nghiệm thu:**

- Nghiệm thu PCCC bao gồm nghiệm thu từng phần, từng hạng mục từng hệ thống và nghiệm thu bàn giao;

- Các bộ phận công trình có yêu cầu đặc biệt về bảo đảm an toàn PCCC khi thi công nếu bị che khuất, phải được nghiệm thu trước khi tiếp tục thi công;

- Có thể nghiệm thu từng phần nếu khu vực nghiệm thu đủ điều kiện vận hành độc lập, an toàn PCCC.



- Nội dung nghiệm thu:

- Kiểm tra hồ sơ nghiệm thu đảm bảo về nội dung và tính pháp lý;
- Đối chiếu kết quả nghiệm thu với thiết kế đã được Cảnh sát PCCC thẩm duyệt;
- Kiểm tra, thử nghiệm xác suất hoạt động thực tế của các thiết bị, phương tiện và hệ thống liên quan đến PCCC và đối chiếu với kết quả thử nghiệm của chủ dự án. Việc kiểm tra này phải được lập thành biên bản.

- Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị kiểm tra kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy;
- Báo cáo về tình hình kết quả thi công, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm và nghiệm thu các hệ thống, thiết bị và giải pháp PCCC;
- Bản sao Giấy chứng nhận hoặc văn bản thẩm duyệt thiết kế về PCCC kèm theo hồ sơ đã được đóng dấu thẩm duyệt của cơ quan Cảnh sát PCCC;
- Bản sao Giấy chứng nhận kiểm định phương tiện PCCC;
- Các biên bản thử nghiệm, nghiệm thu từng phần và nghiệm thu tổng thể hệ thống PCCC;
- Các bản vẽ hoàn công hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các hạng mục liên quan đến PCCC phù hợp với hồ sơ thiết kế đã được thẩm duyệt;
- Tài liệu, quy trình hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng các thiết bị, hệ thống PCCC và các hệ thống liên quan đến PCCC của công trình, phương tiện giao thông cơ giới;
- Văn bản nghiệm thu hoàn thành các hạng mục, hệ thống liên quan đến PCCC;
- Bản sao Giấy xác nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ PCCC của đơn vị tư vấn giám sát (nếu có), đơn vị thi công, lắp đặt hệ thống PCCC.

- Cơ quan có thẩm quyền giải quyết: Cơ quan Cảnh sát PCCC đã thẩm duyệt trước đó.

- Trình tự xử lý và thời gian:

- Trong 10 ngày làm việc đối với dự án, công trình quan trọng quốc gia, dự án, công trình nhóm A hoặc trong 07 ngày làm việc đối với các dự án công trình còn lại: Cơ quan Cảnh sát PCCC kiểm tra nghiệm thu và lập biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu.
- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày thông qua biên bản kiểm tra nghiệm thu: Cơ quan Cảnh sát PCCC xem xét, ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC.

Bước 7

Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư như đã nêu ở trên, tùy vào vị trí địa điểm nhà máy và hình thức sở hữu địa điểm thực hiện dự án, DNSX sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, cụ thể:

a. Phương án 1: DNSX không cần thực hiện thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này;

b. Phương án 2: Doanh nghiệp hợp đồng thuê đất từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng vẫn được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

c. Phương án 3: Sau khi đạt được chấp thuận chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, thông qua Quyết định cho thuê đất và Hợp đồng thuê đất, DNSX thực hiện thủ tục cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

d. Phương án 4: Đối với phương án này, DNSX sẽ nhận chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất và nhà xưởng có sẵn trong KCN, KCX, KCNC. Theo đó, sau khi hoàn thành giao dịch chuyển nhượng, bên chuyển nhượng sẽ thanh lý hợp đồng thuê với doanh nghiệp đầu tư hạ tầng, DNSX sẽ ký hợp đồng thuê mới với doanh nghiệp đầu tư hạ tầng nên việc DNSX sẽ cần thực hiện thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.



Bước 8

Xin Cấp Giấy phép xây dựng nhà xưởng (với trường hợp thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Cho các phương án lựa chọn địa điểm nhưng nhà xưởng chưa hiện hữu. Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan chức năng cấp trước khi khởi công xây dựng công trình.

a. Điều kiện

- Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.
- Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.
- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định.



b. Thành phần hồ sơ

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP;
- Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Quyết định phê duyệt dự án; văn bản thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở được đóng dấu xác nhận kèm theo (nếu có); báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng; giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy và các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt kèm theo theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; văn bản kết quả thực hiện thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đối với trường hợp không thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng;
- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, gồm: sơ đồ vị trí tuyến công trình; bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình; bản vẽ các mặt cắt dọc và mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ thể hiện giải pháp kết cấu chính của công trình; bản vẽ mặt bằng đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình, dự án.

c. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này.

d. Trình tự: Nhà đầu tư nộp 2 bộ hồ sơ. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn.



Bước 9

Lựa chọn nhà thầu để xây dựng nhà xưởng và ký kết Hợp đồng thi công xây dựng

Lựa chọn nhà thầu xây dựng nhà xưởng là bước quan trọng để đảm bảo việc thi công nhà xưởng đúng yêu cầu, chất lượng. DNSX có thể lựa chọn nhà thầu để xây dựng thông qua các nhà thầu uy tín, danh tiếng hoặc các nhà thầu có mối quan hệ hợp tác với DNSX trước đó hoặc thông qua việc mời thầu để đảm bảo sự cạnh tranh công bằng, bình đẳng. Để lựa chọn Nhà Thầu phù hợp để triển khai ký kết hợp đồng thi công xây dựng thì DNSX có thể cân nhắc nhiều phương án nhưng theo chúng tôi phương án “Chọn thầu cạnh tranh” có thể là phương án mà NĐTNN nên cân nhắc lựa chọn.

Các bước cơ bản để mời thầu và lựa chọn thầu thường theo phương án “Chọn thầu cạnh tranh”.bao gồm 05 bước cơ bản như sau:

- Mời thầu: Quá trình mời thầu cần được thông báo công khai, rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng (với đấu thầu rộng rãi) hoặc gửi thông báo đến các nhà thầu đủ điều kiện (với đấu thầu hạn chế).
- Dự thầu: Khi nhận được thông báo chấp nhận dự thầu của đơn vị tham gia, DNSX có trách nhiệm chỉ dẫn, hướng dẫn chi tiết các điều kiện dự thầu, các thủ tục trong quá trình đấu thầu và giải đáp các câu hỏi của đơn vị tham gia. DNSX mời thầu có thể yêu cầu đơn vị tham gia dự thầu một khoản tiền đặt cọc, ký quỹ, hoặc bảo lãnh dự thầu (không quá 3% tổng giá trị ước tính của gói thầu xây dựng) khi nộp hồ sơ.
- Mở Thầu và Chấm Thầu: DNSX tổ chức mở hồ sơ dự thầu tại thời điểm đã được ấn định hoặc ngay sau khi đóng thầu (nếu không đặt ra thời điểm này). Các hồ sơ phù hợp với yêu cầu tuyển chọn sẽ tham gia đánh giá và so sánh bằng phương pháp cho điểm theo thang điểm hoặc phương pháp khác được ấn định trước khi mở thầu.
- Quyết định chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng: DNSX sẽ xếp hạng sau khi đánh giá chi tiết, lựa chọn đơn vị có số điểm cao nhất.



Bước 10

Hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa nhà xưởng vào sử dụng

Nghiệm thu, hoàn công là bước cuối cùng để công trình đưa vào sử dụng sau khi đã hoàn thành quá trình xây dựng. Thủ tục nghiệm thu, hoàn công nhà xưởng là thủ tục hành chính bắt buộc nhằm ghi nhận sự kiện hoàn thành công trình xây dựng nhà xưởng trong trường hợp được cấp giấy phép xây dựng.

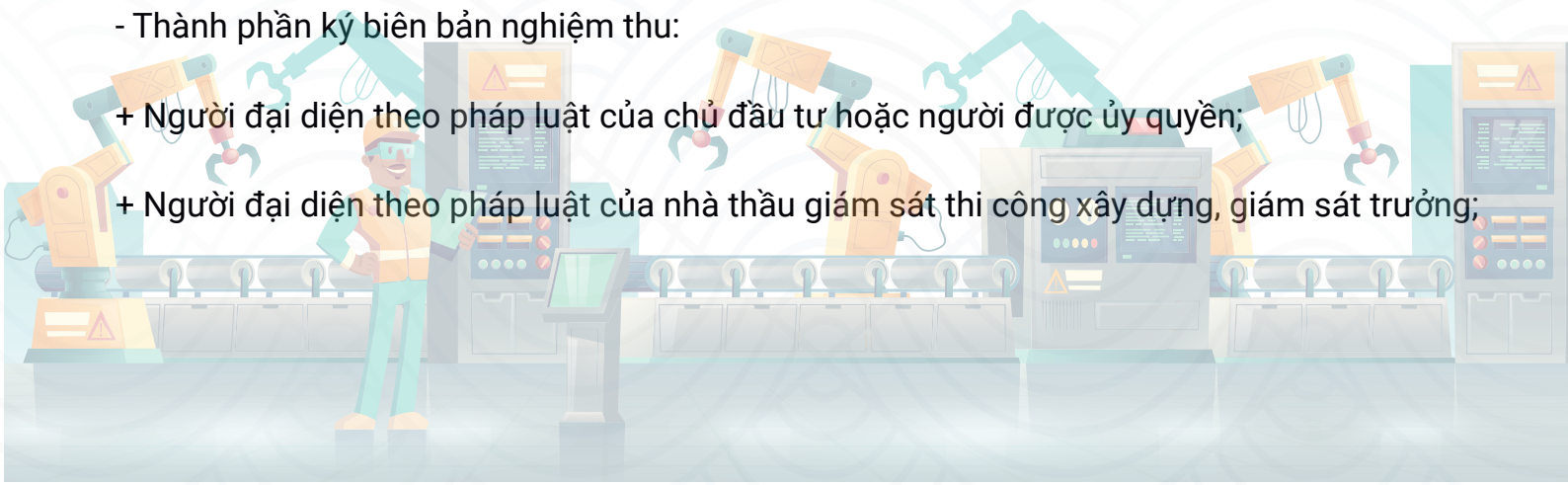
Theo đó, hồ sơ hoàn thành công trình là tập hợp các hồ sơ, tài liệu có liên quan tới quá trình đầu tư xây dựng công trình cần được lưu lại khi đưa công trình vào sử dụng. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng theo quy định trước khi đưa hạng mục công trình hoặc công trình vào khai thác, vận hành.

a. Điều kiện nghiệm thu công trình

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật;
- Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;
- Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

b. Nội dung biên bản nghiệm thu công trình

- Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng được nghiệm thu;
- Thời gian và địa điểm nghiệm thu;
- Thành phần ký biên bản nghiệm thu:
 - + Người đại diện theo pháp luật của chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền;
 - + Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu giám sát thi công xây dựng, giám sát trưởng;



+ Người đại diện theo pháp luật, chỉ huy trưởng hoặc giám đốc dự án của các nhà thầu chính thi công xây dựng hoặc tổng thầu trong trường hợp áp dụng hợp đồng tổng thầu; trường hợp nhà thầu là liên danh thì phải có đầy đủ người đại diện theo pháp luật, chỉ huy trưởng hoặc giám đốc dự án của từng thành viên trong liên danh;

+ Người đại diện theo pháp luật và chủ nhiệm thiết kế của nhà thầu thiết kế khi có yêu cầu của chủ đầu tư;

+ Người đại diện theo pháp luật của cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng dự án hoặc người được ủy quyền trong trường hợp thực hiện đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện nghiệm thu theo quy định tại Mục 1.2.7.a và sự phù hợp của hạng mục công trình, công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng;

- Kết luận nghiệm thu (chấp thuận hay không chấp thuận nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện bổ sung và các ý kiến khác nếu có);

- Chữ ký, họ và tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân của người ký biên bản nghiệm thu;

- Phụ lục kèm theo (nếu có).

c. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết: Đối với từng loại công trình khác nhau thì địa điểm nộp hồ sơ hoàn công sẽ khác nhau

- Sở Xây Dựng: các công trình cấp đặc biệt, cấp 1, những công trình tôn giáo, di tích lịch sử, miếu đình, tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng, công trình trên các tuyến, trục đường chính thành phố do UBND thành phố quy định.

- UBND Quận, huyện: các công trình xây dựng không thuộc nhóm công trình do Sở Xây dựng và thuộc địa giới hành chính của quận, huyện.

- Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, khu công nghiệp, chế xuất, khu công nghệ cao: công trình xây mới, xây dựng tạm, sửa chữa, cải tạo mà theo quy định phải xin giấy phép xây dựng nằm trên phạm vi ranh giới khu đô thị, khu chế xuất, hay khu công nghiệp.



d. Danh mục hồ sơ hoàn thành công trình cần lưu trữ

- Hồ sơ chuẩn bị đầu tư xây dựng và hợp đồng:

+ Quyết định chủ trương đầu tư xây dựng và Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có).

+ Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

+ Nhiệm vụ thiết kế, các văn bản thẩm định, tham gia ý kiến của các cơ quan có liên quan trong việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở.

+ Phương án đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng tái định cư (nếu có).

+ Văn bản của các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về: thỏa thuận quy hoạch, thỏa thuận hoặc chấp thuận sử dụng hoặc đấu nối với công trình kỹ thuật bên ngoài hàng rào; đánh giá tác động môi trường, đảm bảo an toàn (an toàn giao thông, an toàn cho các công trình lân cận) và các văn bản khác có liên quan.

+ Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được cấp đất.

+ Giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

+ Quyết định chỉ định thầu, phê duyệt kết quả lựa chọn các nhà thầu và hợp đồng xây dựng giữa chủ đầu tư với các nhà thầu.

+ Các tài liệu chứng minh điều kiện năng lực của các nhà thầu theo quy định.

+ Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư xây dựng.

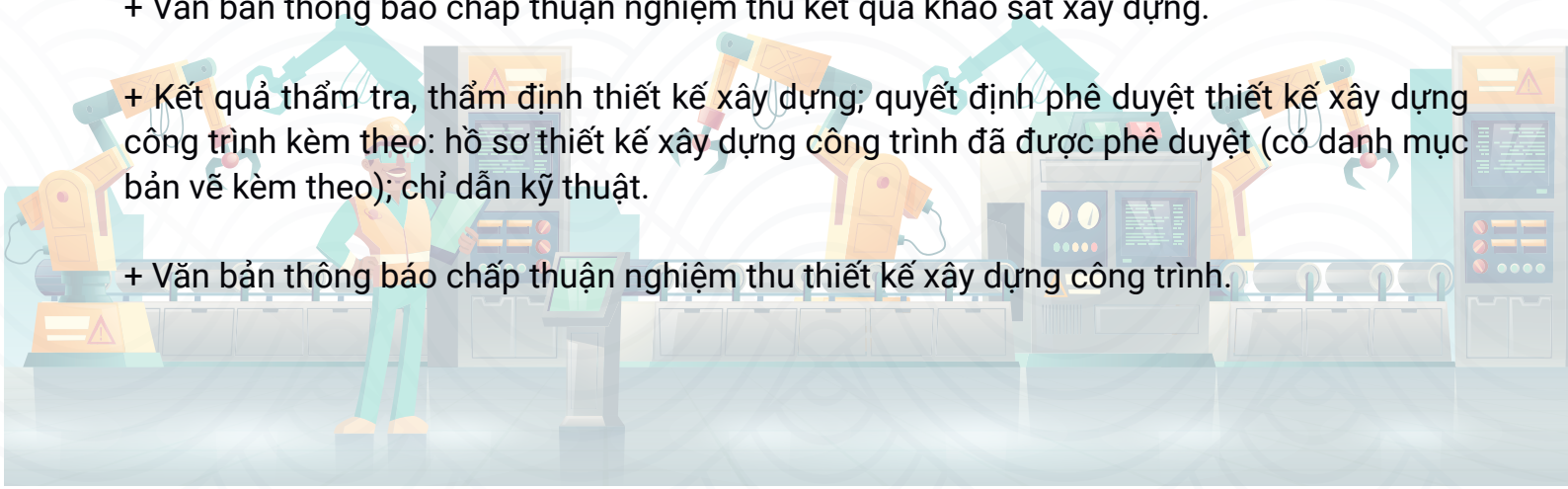
- Hồ sơ khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình:

+ Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát, báo cáo khảo sát xây dựng công trình.

+ Văn bản thông báo chấp thuận nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng.

+ Kết quả thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng; quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng công trình kèm theo: hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt (có danh mục bản vẽ kèm theo); chỉ dẫn kỹ thuật.

+ Văn bản thông báo chấp thuận nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình.



+ Các văn bản, tài liệu, hồ sơ khác có liên quan đến giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng công trình.

- Hồ sơ quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình:

+ Danh mục các thay đổi thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình và các văn bản thẩm định, phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

+ Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo).

+ Các kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng công trình.

+ Các chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa, nhãn mác hàng hóa, tài liệu công bố tiêu chuẩn áp dụng đối với sản phẩm, hàng hóa; chứng nhận hợp quy, công bố hợp quy, thông báo tiếp nhận hồ sơ công bố hợp quy của cơ quan chuyên ngành; chứng nhận hợp chuẩn (nếu có) theo quy định của Luật Chất lượng sản phẩm hàng hóa.

+ Các kết quả quan trắc (nếu có), đo đạc, thí nghiệm trong quá trình thi công.

+ Các biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu bộ phận hoặc giai đoạn công trình (nếu có) trong quá trình thi công xây dựng.

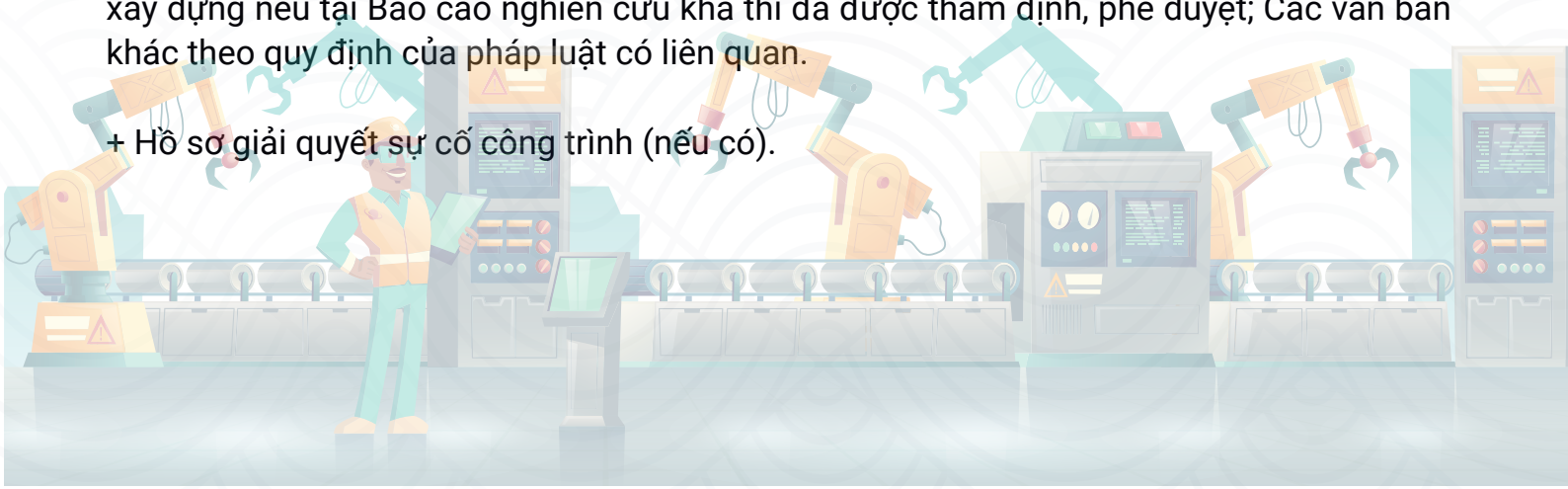
+ Các kết quả thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm khả năng chịu lực kết cấu xây dựng (nếu có).

+ Hồ sơ quản lý chất lượng của thiết bị lắp đặt vào công trình.

+ Quy trình vận hành, khai thác công trình (nếu có); quy trình bảo trì công trình.

+ Văn bản thỏa thuận, chấp thuận, xác nhận của các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về: Di dân vùng lòng hồ, khảo sát các di tích lịch sử, văn hóa; An toàn phòng cháy, chữa cháy; An toàn môi trường; An toàn lao động, an toàn vận hành hệ thống thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; Thực hiện Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng); Cho phép đấu nối với công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác có liên quan; Văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng, quản lý phát triển đô thị về việc hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan của dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm định, phê duyệt; Các văn bản khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

+ Hồ sơ giải quyết sự cố công trình (nếu có).



- + Phụ lục các tồn tại cần sửa chữa, khắc phục (nếu có) sau khi đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng.
- + Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.
- + Văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP (nếu có).
- + Các hồ sơ, tài liệu có liên quan trong quá trình thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP (nếu có).
- + Các hồ sơ/văn bản/tài liệu khác có liên quan trong giai đoạn thi công xây dựng và nghiệm thu công trình xây dựng.



Bước 11

Cập nhật nhà xưởng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

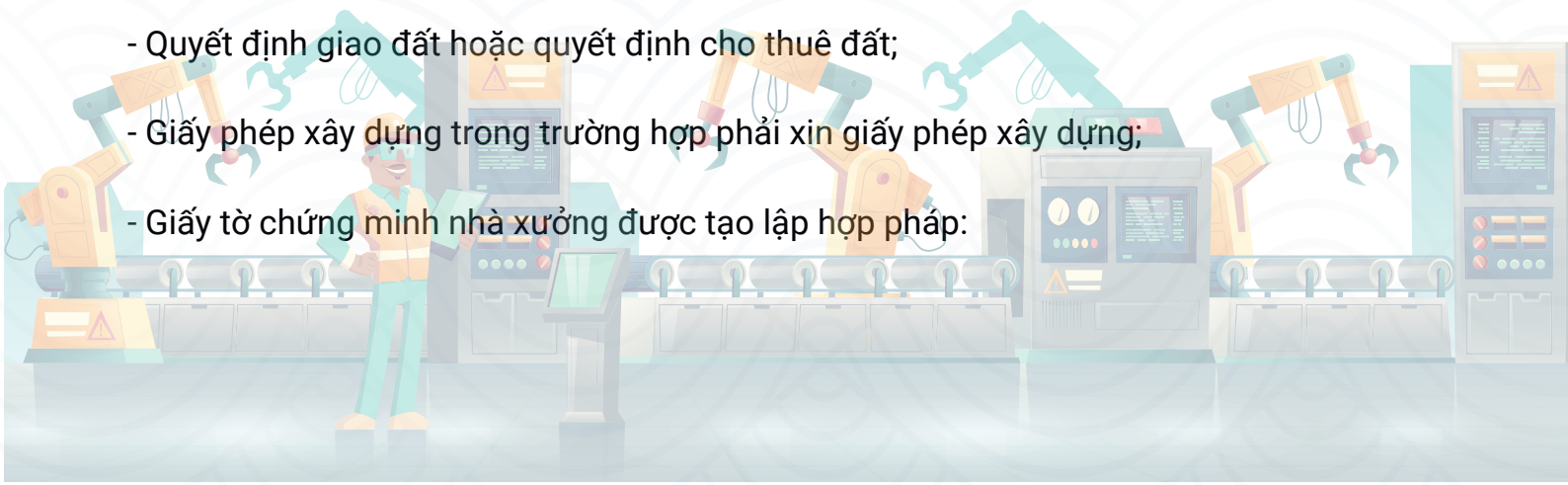
Sau khi hoàn thành việc nghiệm thu nhà xưởng để đưa vào sử dụng, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình nhà xưởng. Để tăng giá trị quyền sử dụng đất, chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà xưởng mà DNSX đã tạo lập, thuận tiện trong việc quản lý, thực hiện các quyền nghĩa vụ của người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất. DNSX cần thực hiện thủ tục đăng ký biến động để cập nhật tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

a. Thành phần hồ sơ:

- Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- Văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chủ sở hữu công trình không đồng thời là người sử dụng đất;
- Sơ đồ về tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có sơ đồ tài sản phù hợp với hiện trạng).

Ngoài ra, trên thực tế, DNSX cần phải nộp các tài liệu cụ thể như sau:

- Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất;
- Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải xin giấy phép xây dựng;
- Giấy tờ chứng minh nhà xưởng được tạo lập hợp pháp:



+ Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

+ Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ quy định trên thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Thông báo, Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng, bản vẽ hoàn công.

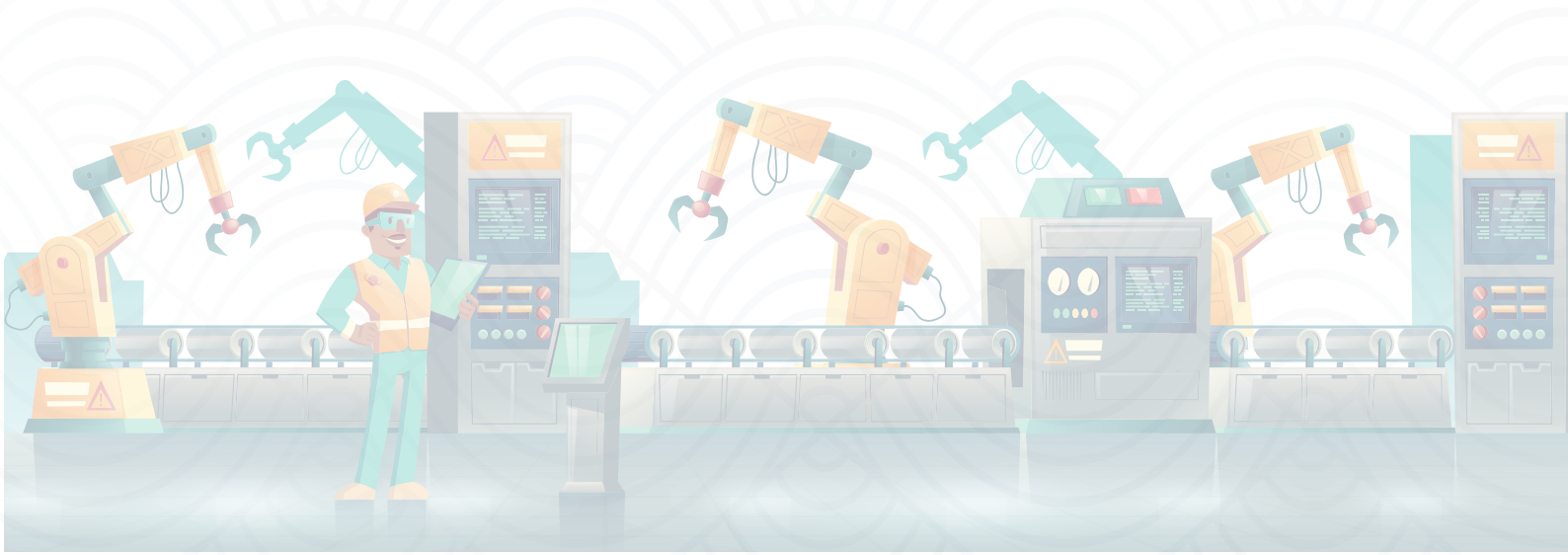
- Tài liệu về phòng cháy chữa cháy, môi trường.

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công Bản vẽ thiết kế công trình và bản vẽ hoàn công.

b. Cơ quan giải quyết: Văn phòng đăng ký đất đai; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai .

c. Thời gian giải quyết: Thời gian giải quyết đăng ký cấp giấy chứng nhận cho công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 15 ngày . Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày .

d. Kết quả: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác nhận có thay đổi thêm công trình nhà xưởng mới; hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai được chỉnh lý, cập nhật biến động.



Bước 12

Lắp đặt máy móc thiết bị, tuyển dụng nhân sự và các công tác khác để đưa nhà máy sản xuất vào hoạt động

Sau khi hoàn thành các thủ tục trên, DNSX trực tiếp thực hiện hoặc thuê các đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện việc lắp đặt máy móc thiết bị, tuyển dụng nhân sự và các công tác khác để vận hành nhà máy sản xuất. Doanh nghiệp cần lưu ý, đối với những ngành nghề dự kiến hoạt động có điều kiện thì doanh nghiệp cần đáp ứng điều kiện và thực hiện các thủ tục xin cấp giấy phép tương ứng trước khi chính thức hoạt động hoặc phải duy trì trong suốt quá trình hoạt động.



Bước 13

Hoàn thiện các điều kiện đặc biệt (nếu có) cho từng lĩnh vực sản xuất

Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập thực hiện hoạt động kinh doanh, sản xuất các lĩnh vực có điều kiện thì doanh nghiệp mới thành lập phải hoàn thiện các điều kiện đặc biệt (nếu có) cho từng lĩnh vực sản xuất.

Chẳng hạn như một nhà máy muốn hoạt động sản xuất hóa chất cần phải tuân thủ các điều kiện quy định về Luật Hóa chất và các nghị định hướng dẫn, bao gồm: cơ sở vật chất – kỹ thuật, diện tích nhà xưởng, kho chứa, điều kiện về nhân sự và phải được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện sản xuất, kinh doanh hóa chất sản xuất, kinh doanh có điều kiện trong lĩnh vực công nghiệp trước khi đi vào hoạt động.

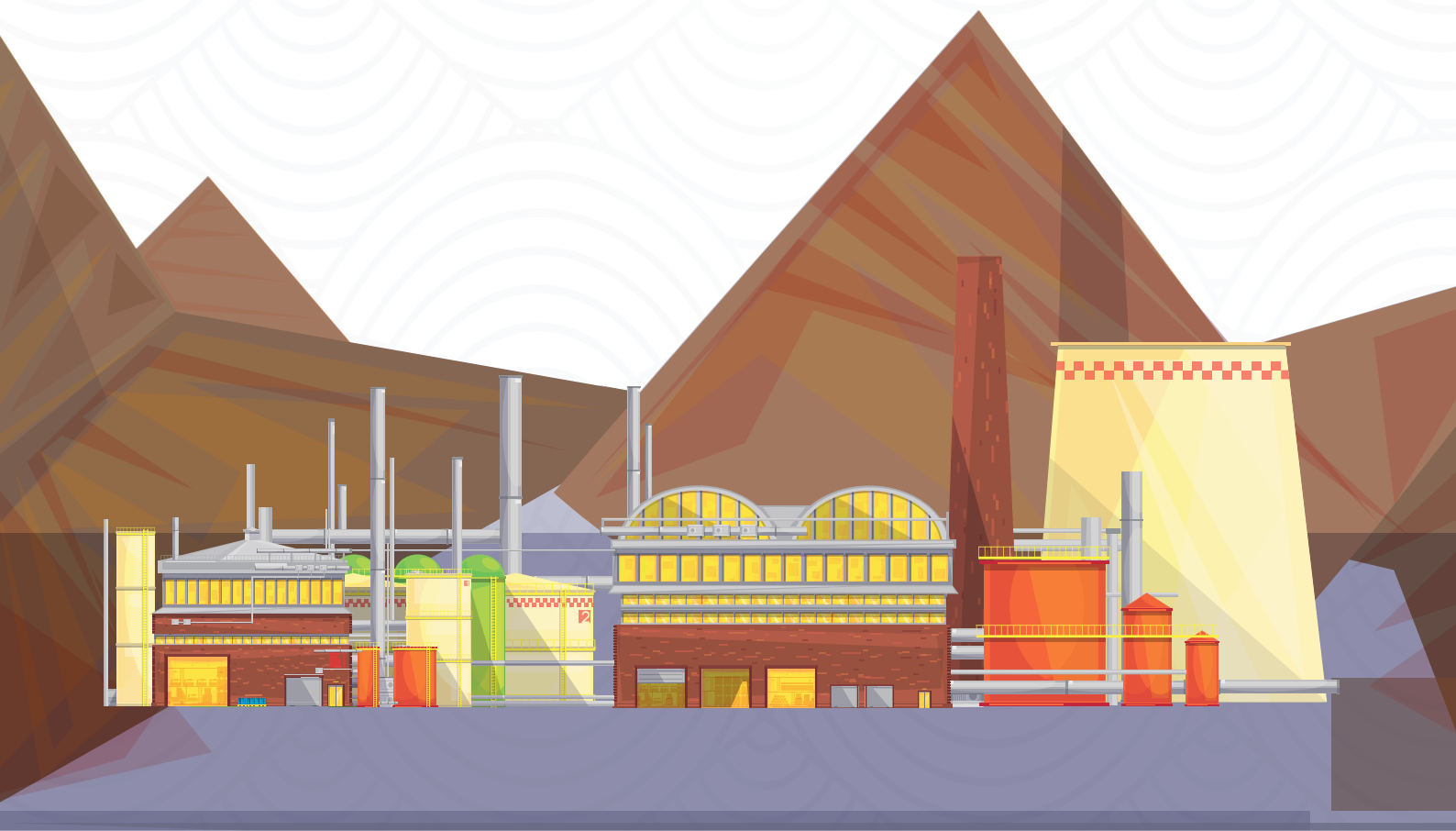
Hoặc đối với cơ sở sản xuất, kinh doanh thực phẩm thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Y tế cần phải đáp ứng điều kiện về quy trình sản xuất thực phẩm, thiết bị - cơ sở vật chất, nhân sự và phải được cấp cấp Giấy chứng nhận cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm đối với cơ sở sản xuất thực phẩm thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Y tế theo quy định của Nghị định 155/2018/NĐ-CP.

Sau khi hoàn thành toàn bộ thủ tục trên, doanh nghiệp mới thành lập được đưa nhà máy vào hoạt động, thực hiện dự án.



02.

NHỮNG ĐIỂM LƯU Ý KHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN SẢN XUẤT TẠI VIỆT NAM



Vấn đề 1: Địa điểm thực hiện dự án trong Khu Công Nghiệp hay ngoài Khu Công Nghiệp

Khi NĐTNN thực hiện các dự xây dựng/thuê nhà xưởng trong hoặc Khu Công Nghiệp, NĐTNN cần lưu ý thực hiện thẩm định pháp lý các vấn đề về quy hoạch địa điểm thực hiện dự án đầu tư, ngành nghề đầu tư, các hạn chế đối với NĐTNN để Ban Quản Lý Khu Công Nghiệp hoặc Sở Kế hoạch và Đầu tư cho phép thực hiện ngành nghề sản xuất mà nhà đầu tư dự kiến hoạt động. Một số nội dung cần thẩm định bao gồm:

- Tư cách pháp lý của chủ sở hữu đất đai/nhà xưởng: NĐTNN cần xác định rõ chủ thể có quyền sở hữu, sử dụng đất đai/nhà xưởng thông qua Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng thuê đất/thuê nhà xưởng, quyết định giao đất, cho thuê đất (nếu có),... nhằm đảm bảo bên cho thuê có quyền cho thuê đất/nhà xưởng;
- Chủ thể ký kết hợp đồng: NĐTNN cần xác định người có thẩm quyền ký kết hợp đồng cho thuê địa điểm thực hiện dự án đầu tư. Trong trường hợp người ký kết hợp đồng của các bên không phải là người đại diện theo pháp luật thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp của người đại diện theo pháp luật.
- Quy hoạch của cơ quan nhà nước tại địa điểm cho thuê: Để thực hiện dự án đầu tư ổn định và lâu dài, NĐTNN cần xem xét phương án quy hoạch ngắn hạn, dài hạn tại địa điểm cho thuê để đảm bảo quá trình thực hiện dự án đầu tư không bị gián đoạn.
- Các thỏa thuận khác của các bên: NĐTNN cũng cần lưu ý các nội dung khác được đề cập trong hợp đồng, bao gồm: trách nhiệm của các bên, phương thức thanh toán, giải quyết tranh chấp, bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm.

Đối với các dự án đầu tư có quy mô lớn hoặc phải nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, nhà đầu tư cần lưu ý kiểm tra xem trường hợp của mình có thuộc trường hợp xin cấp hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư từ Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ngoài ra, các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư sẽ xin ý kiến từ các Sở ban ngành có liên quan như: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Khoa học và Công nghệ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để lấy ý kiến thẩm định dự án đầu tư.



Riêng đối với các doanh nghiệp sản xuất trong Khu Công Nghiệp được quyền thực hiện các hoạt động kinh doanh khác theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp sau khi được cơ quan nhà nước chấp thuận nhưng đảm bảo đáp ứng các điều kiện sau đây:

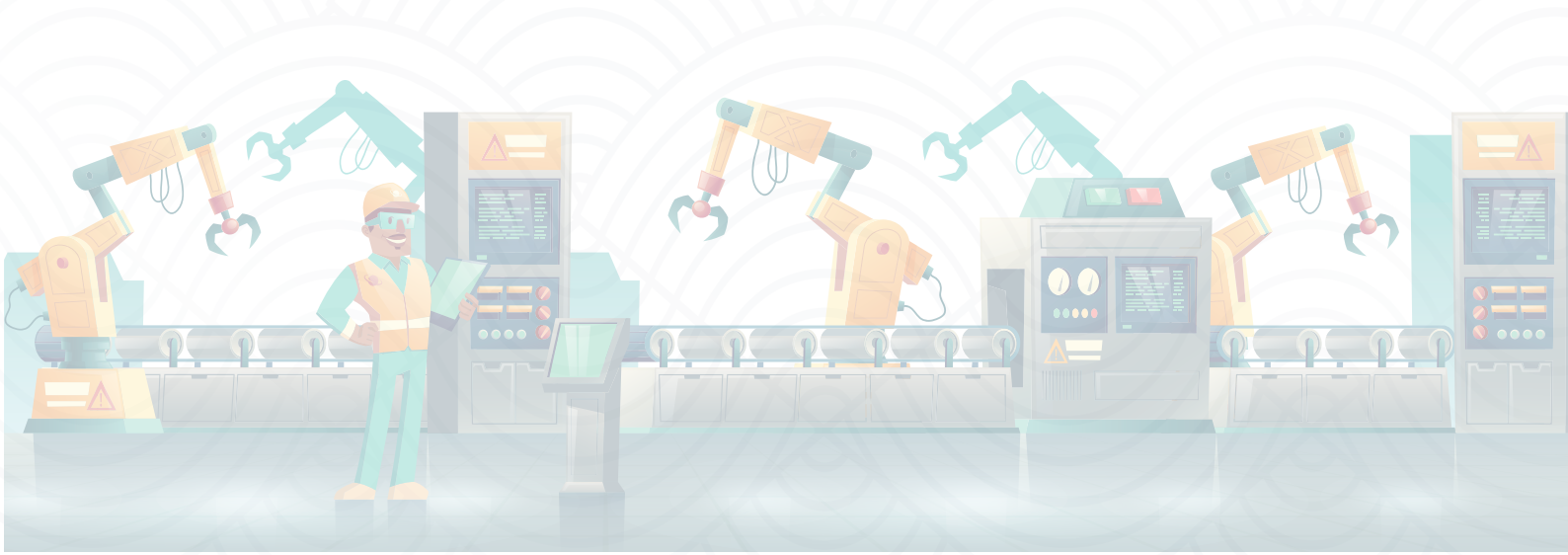
- Việc bố trí khu vực lưu giữ hàng hóa phục vụ hoạt động chế xuất phải bảo đảm ngăn cách với khu vực lưu giữ hàng hóa phục vụ các hoạt động sản xuất, kinh doanh khác;
- Hạch toán riêng doanh thu, chi phí liên quan đến hoạt động chế xuất và các hoạt động kinh doanh khác;
- Không được sử dụng tài sản, máy móc thiết bị được hưởng ưu đãi về thuế áp dụng đối với doanh nghiệp chế xuất để phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh khác. Trường hợp sử dụng tài sản, máy móc thiết bị được hưởng ưu đãi về thuế áp dụng đối với doanh nghiệp chế xuất để thực hiện các hoạt động kinh doanh khác thì phải hoàn trả ưu đãi về thuế đã được miễn, giảm theo quy định của pháp luật về thuế.



Vấn đề 2: Về Môi trường

Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng của nhà đầu tư ngoài khu công nghiệp cần lưu ý các vấn đề môi trường:

- Chủ đầu tư cần có hệ thống thu gom, xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, thu gom và xử lý nước thải đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.
- Đối với chất thải rắn công nghiệp thông thường, chủ đầu tư có trách nhiệm phân loại thành các nhóm: chất thải rắn công nghiệp thông thường được tái sử dụng, tái chế làm nguyên liệu sản xuất; chất thải rắn công nghiệp thông thường đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, hướng dẫn kỹ thuật được sử dụng trong sản xuất vật liệu xây dựng và san lấp mặt bằng và chất thải rắn công nghiệp thông thường phải xử lý.
- Giảm thiểu, thu gom, xử lý bụi, khí thải, mùi khó chịu; bảo đảm không để rò rỉ, phát tán khí độc hại ra môi trường; kiểm soát tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ nhiệt.
- Bảo đảm nguồn lực, trang thiết bị phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.
- Các nhà máy sản xuất cơ lưu lượng xả nước thải lớn ra môi trường hoặc phải quan trắc bụi, khí thải công nghiệp định kỳ phải bố trí nhân sự phụ trách về bảo vệ môi trường được đào tạo chuyên ngành môi trường hoặc lĩnh vực chuyên môn phù hợp; phải có hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn quốc gia TCVN hoặc tiêu chuẩn quốc tế ISO được chứng nhận.
- Thực hiện quan trắc nước thải, bụi và khí thải.
- Khoảng cách an toàn về môi trường với khu dân cư.



Dự án xây dựng nhà xưởng của nhà đầu tư trong khu công nghiệp cần phải lưu ý các vấn đề về môi trường như sau:

- Thứ nhất, hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường của nhà xưởng phải tương thích với hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường của khu công nghiệp. Theo quy định về bảo vệ môi trường khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường khu công nghiệp bao gồm: hệ thống thoát nước mưa, hệ thống xử lý nước thải tập trung (gồm hệ thống thu gom nước thải, nhà máy xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước thải), khu vực lưu giữ chất thải rắn (nếu có), hệ thống quan trắc nước thải tự động và các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường khác. Ngoài ra, nhà đầu tư khi xây dựng nhà xưởng cần lưu ý các vấn đề về quản lý khí thải và tiếng ồn, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động tại khu công nghiệp.

- Thứ hai, về trách nhiệm của chủ dự án và chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án và chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trong khu công nghiệp thống nhất và ký văn bản thỏa thuận điều kiện đấu nối nước thải với chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; đấu nối nước thải của cơ sở vào hệ thống thu gom nước thải của nhà máy xử lý nước thải tập trung dưới sự giám sát của chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

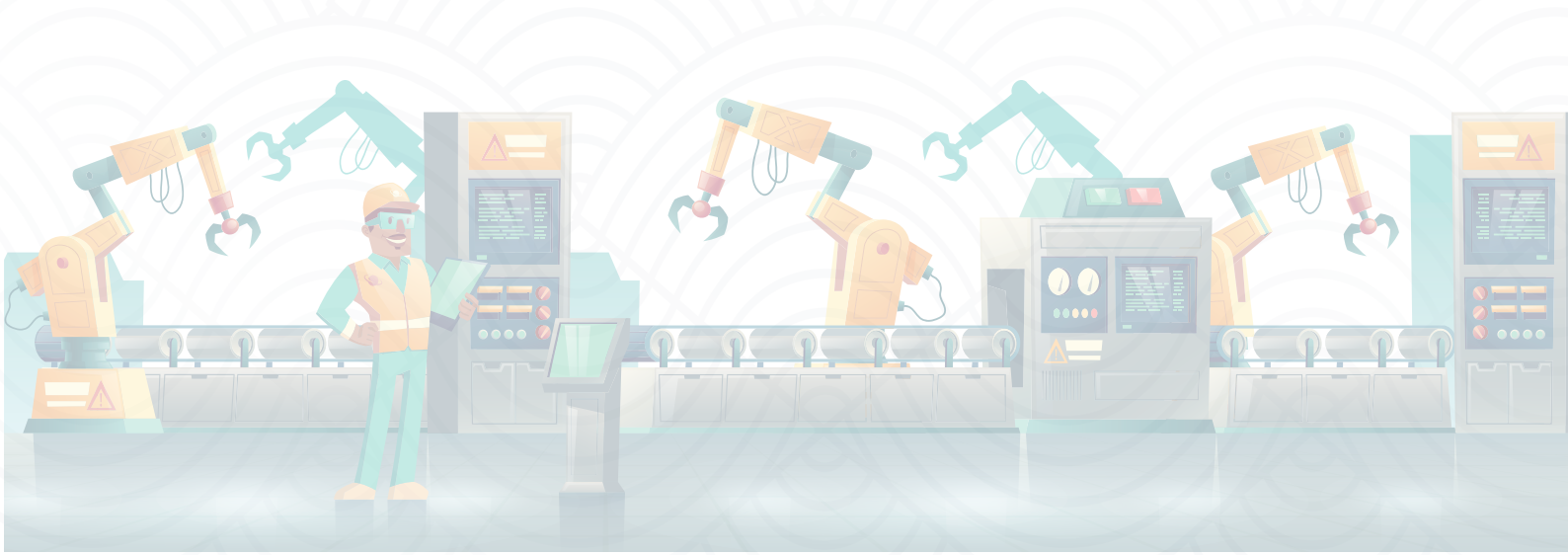


Vấn đề 3: Điều kiện triển khai xây dựng và lắp đặt máy móc

Tùy thuộc vào phương án sử dụng đất nhà đầu tư lựa chọn mà việc triển khai xây dựng và lắp đặt máy móc có thể thực hiện ở giai đoạn khác nhau. Tuy nhiên, để giảm thiểu rủi ro dự án đầu tư không được chấp thuận sau khi nhà đầu tư lắp đặt máy móc. Thời điểm phù hợp để triển khai xây dựng và lắp đặt máy móc là sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Bước 4) bởi lẽ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là điều kiện tiên quyết để một dự án nhà máy sản xuất được phép triển khai xây dựng và thực hiện các thủ tục để hoạt động.

Ngoài ra, để có thể thực hiện việc nhập khẩu máy móc, thiết bị hoặc dây chuyền công nghệ đã qua sử dụng, DNSX sẽ thực hiện giai đoạn này sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Bước 5).

Trong một số trường hợp, DNSX có thể triển khai công tác lắp đặt máy móc thiết bị trước khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, bởi vì thời điểm trước khi được chấp thuận cho phép thực hiện dự án sản xuất, nhà đầu tư vẫn không thể đảm bảo chắc chắn tính pháp lý, điều kiện về địa điểm thực hiện dự án và các vấn đề pháp lý khác để đảm bảo rằng dự án sẽ được chấp thuận. Do đó, rủi ro của việc lắp đặt máy móc ở thời điểm này là dự án có thể không được chấp thuận hoặc việc chấp thuận các giấy phép có thể kéo dài. Điều này có thể làm nhà đầu tư tăng chi phí hoặc thiệt hại về mặt chi phí cho việc lắp đặt trước máy móc và thiết bị.



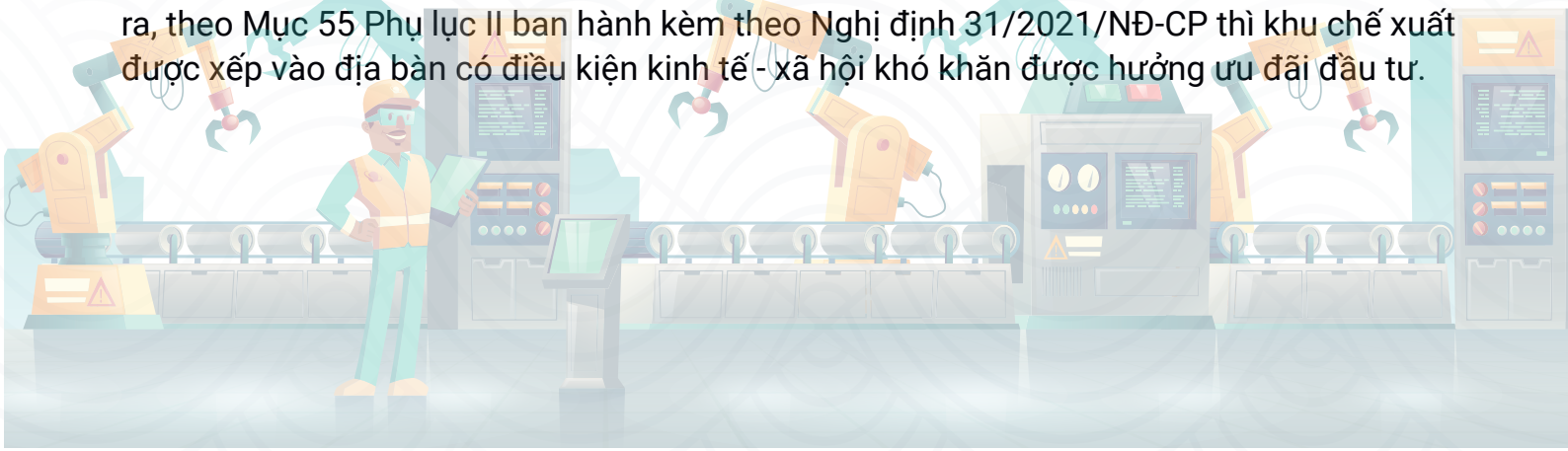
Vấn đề 4: Thuế và ưu đãi đầu tư

Tùy thuộc vào địa điểm, vị trí của dự án đầu tư mà các chính sách về thuế, ưu đãi đầu tư sẽ được áp dụng khác nhau. Tuy nhiên, để NĐTNN nắm rõ và áp dụng các chính sách thuế và ưu đãi đầu tư tại Việt Nam, chúng tôi khuyến nghị NĐTNN nên liên hệ đơn vị tư vấn thuế, kế toán, kiểm toán để được tư vấn chi tiết hơn.

a. Doanh nghiệp sản xuất trong Khu Công Nghiệp, Khu Chế Xuất, Khu Kinh Tế

Đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp sẽ được hưởng các chính sách thuế, ưu đãi đầu tư, cụ thể:

- Bán hàng trong Khu Công Nghiệp: Doanh nghiệp chế xuất trong Khu Công Nghiệp khi bán hàng trong Khu Công Nghiệp sẽ được lựa chọn làm hoặc không làm thủ tục hải quan , đồng thời hàng hóa bán ra sẽ không phải chịu thuế GTGT;
- Bán hàng vào nội địa: Doanh nghiệp chế xuất trong Khu Công Nghiệp vẫn được bán hàng vào nội địa, tuy nhiên phải làm thủ tục hải quan ; thông thường hàng hóa sẽ áp dụng thuế GTGT 0% (trừ một số trường hợp đặc biệt vẫn chịu thuế GTGT theo quy định tại Điều 1.2 Thông tư 130/2016/TT-BTC,...);
- Mua hàng từ Khu Công Nghiệp: Doanh nghiệp chế xuất khi mua hàng từ Khu Công Nghiệp sẽ được lựa chọn làm hoặc không làm thủ tục hải quan , đồng thời, không phải chịu thuế GTGT;
- Mua hàng hóa, dịch vụ từ nội địa: Doanh nghiệp chế xuất vẫn phải làm thủ tục hải quan , trừ trường hợp doanh nghiệp chế xuất mua vật liệu xây dựng, văn phòng phẩm, lương thực, thực phẩm, hàng tiêu dùng từ nội địa Việt Nam để xây dựng công trình, phục vụ cho điều hành bộ máy văn phòng và sinh hoạt của cán bộ, công nhân làm việc tại doanh nghiệp chế xuất . Hàng hóa áp dụng thuế GTGT 0% (trừ một số trường hợp đặc biệt vẫn chịu thuế GTGT theo quy định tại Điều 1.2 Thông tư 130/2016/TT-BTC);
- Ưu đãi thuế suất: Có ưu đãi đầu tư và chính sách thuế đối với khu phi thuế quan được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và phải được cơ quan hải quan có thẩm quyền xác nhận việc đáp ứng các điều kiện kiểm tra, giám sát hải quan theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu trước khi chính thức đi vào hoạt động . Ngoài ra, theo Mục 55 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 31/2021/NĐ-CP thì khu chế xuất được xếp vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được hưởng ưu đãi đầu tư.



Theo đó, doanh nghiệp chế xuất được hưởng một số ưu đãi về thuế như sau:

- Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Tại điểm a khoản 4 Điều 19 Thông tư 78/2014/TT-BTC quy định thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được áp dụng thuế suất ưu đãi 20% trong thời gian mười năm (10 năm). Đồng thời, doanh nghiệp chế xuất còn được miễn tiền thuế 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới.

- Ưu đãi thuế xuất khẩu – nhập khẩu: Hàng hóa xuất khẩu từ khu phi thuế quan ra nước ngoài; hàng hóa nhập khẩu từ nước ngoài vào khu phi thuế quan và chỉ sử dụng trong khu phi thuế quan; hàng hóa chuyển từ khu phi thuế quan này sang khu phi thuế quan khác thì không phải là đối tượng chịu thuế.

• Sử dụng ngoại tệ: Doanh nghiệp chế xuất trong Khu Công Nghiệp được sử dụng ngoại tệ khi thanh toán với doanh nghiệp chế xuất khác hoặc mua hàng hóa từ nội địa.

b. Doanh nghiệp sản xuất trong Khu Công Nghệ Cao

NĐTNN muốn thành lập doanh nghiệp trong khu công nghệ cao (sau đây gọi là “KCNC”) thì phải thành lập theo quy định pháp luật về đăng ký doanh nghiệp và đầu tư và hoạt động trong KCNC theo một trong sáu loại hình sau:

1. Doanh nghiệp phát triển hạ tầng;
2. Doanh nghiệp công nghệ cao;
3. Doanh nghiệp dịch vụ công nghệ cao;
4. Công ty phát triển khu công nghệ cao;
5. Doanh nghiệp dịch vụ dân sinh;
6. Doanh nghiệp chế xuất.

Lưu ý: Trong đó, để được công nhận là “doanh nghiệp công nghệ cao”, doanh nghiệp sản xuất phải có Giấy Chứng Nhận Doanh Nghiệp Công Nghệ Cao do Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.



Doanh nghiệp trong Khu Công Nghệ Cao sẽ được hưởng một số chính sách ưu đãi khác hơn so với doanh nghiệp trong Khu Công Nghiệp, Khu Chế Xuất, Khu Kinh Tế, Cụm Công Nghiệp, cụ thể:

- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp: Doanh nghiệp khu công nghệ cao được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% trong vòng 15 năm , trong đó 4 năm đầu được miễn thuế (0%) và 9 năm tiếp theo được giảm 50% số thuế phải nộp (5%) .

- Ưu đãi thuế nhập khẩu: Nhà đầu tư còn được miễn thuế nhập khẩu cho:

- Nguyên liệu, vật tư, linh kiện trong nước chưa sản xuất được nhập khẩu để sản xuất của dự án ;

- Hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định , bao gồm: Máy móc, thiết bị; linh kiện, chi tiết, bộ phận rời, phụ tùng để lắp ráp đồng bộ hoặc sử dụng đồng bộ với máy móc, thiết bị; nguyên liệu, vật tư dùng để chế tạo máy móc, thiết bị hoặc để chế tạo linh kiện, chi tiết, bộ phận rời, phụ tùng của máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải chuyên dùng trong dây chuyền công nghệ sử dụng trực tiếp cho hoạt động sản xuất của dự án; và Vật tư xây dựng trong nước chưa sản xuất được.

- Miễn giảm tiền thuê đất:

- Toàn bộ tiền thuê đất: Doanh nghiệp KCN sẽ được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau:

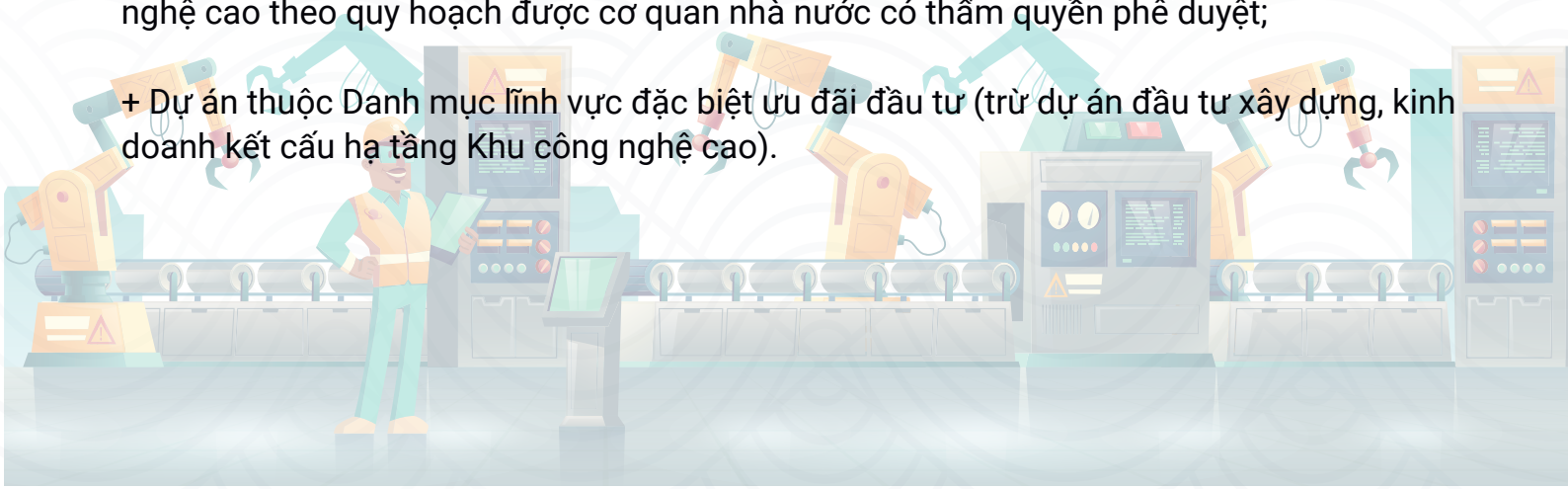
- + Đất xây dựng công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất có mặt nước, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt;

- + Đất xây dựng công trình sự nghiệp của các tổ chức sự nghiệp công lập;

- + Đất xây dựng cơ sở đào tạo nhân lực công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao;

- + Đất thực hiện dự án nhà ở cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc tại Khu công nghệ cao theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- + Dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao).



- Đối với doanh nghiệp khu công nghệ cao đối với không thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất sẽ được hưởng mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất trong cụ thể như sau:

+ Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất (không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo và mở rộng cơ sở sản xuất, kinh doanh);

+ Miễn tiền thuê đất sau thời gian miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản: trong 15 năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư đầu tư; dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghệ cao; hoặc 19 năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư;

+ Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất sản xuất kinh doanh tạm ngừng dự án đầu tư do bất khả kháng thì được miễn tiền thuê đất trong thời gian tạm ngừng hoạt động;

+ Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.



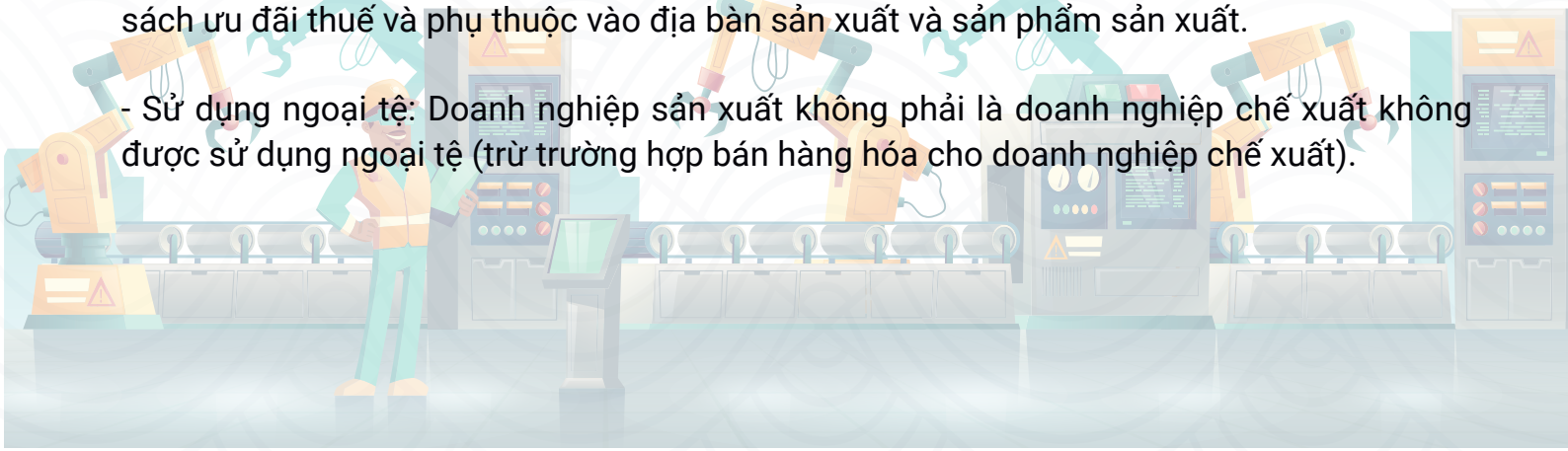
c. Doanh nghiệp sản xuất ngoài các Khu Công Nghiệp, Khu Công Nghệ Cao, Cụm Công Nghiệp, Khu Kinh Tế, Khu Chế Xuất

NĐTNN sẽ được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp được quy định tại Điều 15.2 Luật Đầu tư 2020 và Điều 19 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, chính sách ưu đãi đầu tư được thể hiện bằng các hình thức:

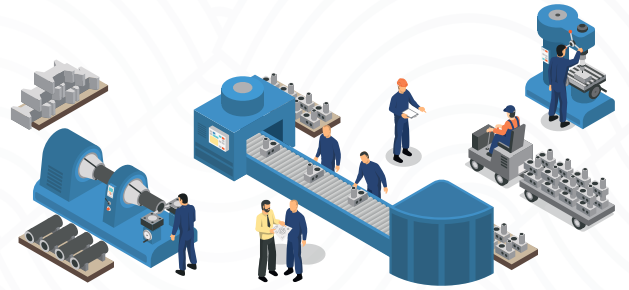
- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thấp hơn mức thuế suất thông thường có thời hạn hoặc toàn bộ thời gian thực hiện dự án đầu tư; miễn thuế, giảm thuế và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định; nguyên liệu, vật tư, linh kiện nhập khẩu để sản xuất theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;
- Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất;
- Khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được trừ khi tính thu nhập chịu thuế.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp sản xuất ngoài Khu Công Nghiệp, Khu Công Nghệ Cao, Cụm Công Nghiệp, Khu Kinh Tế, Khu Chế Xuất sẽ được áp dụng một số chính sách như sau:

- Bán hàng vào Khu Chế Xuất: Doanh nghiệp phải làm thủ tục hải quan , trừ trường hợp công ty chế xuất mua vật liệu xây dựng, văn phòng phẩm, lương thực, thực phẩm, hàng tiêu dùng từ nội địa Việt Nam để xây dựng công trình, phục vụ cho điều hành bộ máy văn phòng và sinh hoạt của cán bộ, công nhân làm việc tại doanh nghiệp chế xuất , ngoài ra hàng hóa áp dụng thuế suất 0% (trừ một số trường hợp đặc biệt vẫn chịu thuế GTGT theo quy định tại Điều 1.2 Thông tư 130/2016/TT-BTC,...)
- Mua bán hàng nội địa, mua hàng từ Khu Công Nghiệp (không bao gồm mua từ doanh nghiệp chế xuất): Doanh nghiệp sản xuất ở ngoài Khu Công Nghiệp khi mua bán hàng hóa nội địa hoặc mua hàng từ doanh nghiệp sản xuất trong Khu Công Nghiệp (Không phải là doanh nghiệp chế xuất) sẽ không cần làm thủ tục hải quan , tuy nhiên phải nộp thuế GTGT.
- Ưu đãi thuế xuất: Doanh nghiệp sản xuất ở ngoài Khu Công Nghiệp sẽ được hưởng chính sách ưu đãi thuế và phụ thuộc vào địa bàn sản xuất và sản phẩm sản xuất.
- Sử dụng ngoại tệ: Doanh nghiệp sản xuất không phải là doanh nghiệp chế xuất không được sử dụng ngoại tệ (trừ trường hợp bán hàng hóa cho doanh nghiệp chế xuất).



PHẦN KẾT



Hiện nay, thị trường đầu tư thành lập doanh nghiệp sản xuất tại Việt Nam đang dần trở nên sôi động và phát triển trong bối cảnh Việt Nam đã và đang tạo cơ hội để nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện hoạt động đầu tư. Để quá trình đầu tư được thuận lợi, nhà đầu tư nên cân nhắc và chuẩn bị kỹ lưỡng từ những bước đầu như lựa chọn phương án thành lập, thẩm định địa điểm thực hiện dự án, ... vì đó là tiền đề quan trọng để nhà đầu tư từng bước thực hiện triển khai dự án và đảm bảo dự án đang được vận hành hiệu quả, đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Mặc dù từng phương án đầu tư thành lập doanh nghiệp sản xuất có những ưu, nhược điểm khác nhau nhưng chúng được xây dựng dựa trên nhu cầu thực tế của từng nhà đầu tư, tùy từng mục tiêu mà nhà đầu tư có quyết định lựa chọn phù hợp. Ngoài ra, những phương án được Apolat Legal nêu tại bài viết được xây dựng dựa trên những quy định pháp luật và những kinh nghiệm quý báu mà Apolat Legal đã tích lũy được, vì vậy nhà đầu tư có thể tham khảo và xây dựng kế hoạch phù hợp với mục tiêu ban đầu.



Công ty Luật TNHH Apolat Legal

Hotline: (+84-28) 3899 8683

Email: info@apolatlegal.com