

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

(Cập nhật, chỉnh sửa ngày 01/10/2018)

Công ty Xây dựng Hợp Đại Thành. Hotline Zalo 0904.616.786 / 0354.666.668

Ghi chú: Phần chữ nghiêng là thủ tục dành riêng cho 1 hoặc 2 trong 3 hình thức: “đấu giá sử dụng đất”, “đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất” và “giao đất, cho thuê đất”.

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

I. GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

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

1. Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư và quy mô đầu tư
 2. Tiến hành tiếp xúc thăm dò thị trường trong nước hoặc nước ngoài
 3. Tìm kiếm, phát hiện khu đất để lập phương án đầu tư
 4. Xin giới thiệu địa điểm (hình thức Giao đất, cho thuê đất)
 5. Đề xuất dự án đầu tư (hình thức Giao đất, cho thuê đất) gồm các nội dung: nhà đầu tư thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ đầu tư, nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế – xã hội của dự án (theo quy định của Luật Đầu tư và Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015)
 6. Thỏa thuận thuê địa điểm; đề xuất nhu cầu sử dụng đất (hình thức Giao đất, cho thuê đất); trường hợp dự án không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao thỏa thuận thuê địa điểm hoặc tài liệu khác xác nhận nhà đầu tư có quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư
 7. Lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (theo 1 trong 3 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu)
 8. Lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư (hình thức giao đất, cho thuê đất). Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài, DA kinh doanh có điều kiện...)
 9. Lập, thẩm định và phê duyệt QH chi tiết 1:500 (hình thức giao đất, cho thuê đất):
 - a) Lập quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 (nếu đã có QHCT 1:2000). Nếu chưa có QHCT 1:2000 thì xin bổ sung quy hoạch ngành, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000; xin Giấy phép quy hoạch để thực hiện lập QHCT 1:500;
 - b) Thẩm định nhiệm vụ và đồ án QHCTXD TL 1/500;
 - c) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ QHCTXD TL 1/500 (hoặc chấp thuận bản vẽ TMB và phương án kiến trúc sơ bộ nếu không phải đối tượng lập QH 1:500).
- Dự án có quy mô nhỏ hơn 5ha (riêng nhà ở chung cư nhỏ hơn 2ha) thì không bắt buộc phải lập quy hoạch chi tiết 1/500, công trình đơn lẻ không lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết

xây dựng 1/500 nhưng phải đảm bảo bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 đã được phê duyệt. Đảm bảo đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

(03 thủ tục hành chính bị bãi bỏ theo QĐ 835/QĐ-BXD ngày 29/8/2016 gồm: Cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng; Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng; Thỏa thuận kiến trúc quy hoạch.) Thủ tục **Cấp phép quy hoạch** đã được Nghị quyết 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 đề nghị bãi bỏ nhưng chưa thực hiện (Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng vẫn quy định Cấp phép QH).

10. Lập Dự án đầu tư xây dựng công trình (CĐT tự lập dự án hoặc thuê tư vấn):

a) Báo cáo đầu tư xây dựng công trình nếu có (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi gồm phương án thiết kế sơ bộ);

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi gồm thiết kế cơ sở);

c) Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình (đối với công trình tôn giáo; công trình có tổng mức đầu tư < 15 tỉ không bao gồm tiền sử dụng đất).

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

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

13. Thẩm duyệt thiết kế PCCC

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

15. Thẩm định dự án và thiết kế cơ sở; thẩm tra phục vụ công tác thẩm định (nếu có) (Nghị định số 59/2015/NĐ-CP Điều 10 Khoản 7 Điểm b và Điều 11 Khoản 5)

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

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

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

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

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

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

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

23. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư (hình thức giao đất, cho thuê đất). (Bồi thường trên cơ sở bản vẽ trích đo được sở TNMT phê duyệt)

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

II. GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

25. Giao đất/ thuê đất: Ký hợp đồng thuê đất/ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (đóng tiền sử dụng đất, phí trước bạ, tiền thuê đất); nhận bàn giao đất trên bản đồ và thực địa
26. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
27. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); thỏa thuận san lấp kênh rạch, sông ngòi (nếu dự án có san lấp kênh rạch, sông ngòi)
28. Lập Ban quản lý dự án/ Lựa chọn nhà thầu tư vấn QLDA (trường hợp thuê tư vấn QLDA).
29. Khảo sát xây dựng (có thể chia 2 giai đoạn: khảo sát sơ bộ phục vụ lập báo cáo đầu tư và khảo sát chi tiết phục vụ thiết kế).
 - a) Lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng (KSXD);
 - b) Lựa chọn nhà thầu KSXD;
 - c) Lập và phê duyệt phương án kỹ thuật KSXD;
 - d) Thực hiện khảo sát xây dựng;
 - đ) Giám sát công tác khảo sát xây dựng;
 - e) Khảo sát bổ sung (nếu có);
 - g) Nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng;
 - h) Lưu trữ kết quả khảo sát xây dựng.
30. Thiết kế xây dựng công trình gồm các bước: thiết kế sơ bộ (trường hợp lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi), thiết kế cơ sở (được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng - xem Bước 15), thiết kế kỹ thuật; thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác (nếu có). Người quyết định đầu tư quyết định thực hiện thiết kế theo các bước sau:
 - a) Thiết kế một bước: ba bước thiết kế được gộp thành một bước gọi là thiết kế bản vẽ thi công (công trình chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật);
 - b) Thiết kế hai bước: bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công (công trình phải lập dự án);
 - c) Thiết kế ba bước: Bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công (dành cho dự án có quy mô lớn, phức tạp).
31. Trình tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình:
 - a) Lập nhiệm vụ thiết kế thiết kế xây dựng công trình;
 - b) Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (nếu có);
 - c) Lựa chọn nhà thầu thiết kế thiết kế xây dựng công trình;

- d) Thiết kế xây dựng công trình;
 - đ) Thẩm định thiết kế cơ sở (được thực hiện cùng lúc với thẩm định dự án đầu tư); Thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; (xem Bước 15)
 - e) Thẩm định thiết kế kỹ thuật (nếu thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (nếu thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng; thực hiện thẩm tra thiết kế để phục vụ công tác thẩm định (theo yêu cầu của cơ quan thẩm định hoặc CĐT chủ động tổ chức thẩm tra trước khi thẩm định);
 - f) Thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (đối với công trình tôn giáo; công trình có tổng mức đầu tư < 15 tỉ không bao gồm tiền sử dụng đất);
 - g) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật (nếu thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (nếu thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
 - h) Thẩm định; phê duyệt thiết kế kỹ thuật (nếu thiết kế 3 bước) và dự toán xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công (nếu thiết kế 2 bước) và dự toán xây dựng;
 - i) Thay đổi thiết kế (nếu có);
 - k) Nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình;
 - l) Giám sát tác giả.
32. Giấy phép xây dựng (sau khi thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc bản vẽ thi công)
33. Chọn các nhà thầu để thi công xây dựng công trình:
- a) Chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình;
 - b) Chọn nhà thầu mua sắm hàng hóa, thiết bị xây dựng;
 - c) Chọn nhà thầu giám sát thi công, lắp đặt thiết bị xây dựng;
- (Các công việc liên quan: Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu; thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.)
34. Bảo hiểm công trình xây dựng (Nghị định 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc ; Thông tư 329/2016/TT-BTC hướng dẫn 119/2015/NĐ-CP)
35. Chuẩn bị khởi công xây dựng (xin giấy phép XD, chuẩn bị công trường, thông báo khởi công...)
36. Lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư trước khi khởi công (trước 15 ngày)
37. Tổ chức lễ khởi công xây dựng (nếu có)
38. Thực hiện thi công xây dựng công trình:
- a) Thực hiện quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng, an toàn lao động trên công trường xây dựng, môi trường xây dựng...;
 - b) Thực hiện, quản lý hệ thống thông tin công trình;
 - c) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (theo yêu cầu);
 - d) Nghiệm thu công việc, giai đoạn và công trình hoàn thành;
 - đ) Tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành.
39. Kiểm tra chất lượng công trình xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước khi nghiệm thu hoàn thành để đưa công trình vào sử dụng

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

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

41. Nghiệm thu và bàn giao công trình hoàn thành để đưa vào sử dụng; vận hành, chạy thử
42. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (đánh giá kết thúc và đánh giá tác động)
43. Quyết toán, thanh lý các hợp đồng xây dựng. Quyết toán thu chi quản lý dự án (DA sử dụng NSNN). Tất toán dự án theo QĐ phê duyệt. Báo cáo kết thúc thực hiện dự án với cấp trên và Kho bạc giao dịch để đóng tài khoản giao dịch của dự án
44. Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình
45. Cấp giấy phép hoạt động/ Mở ngành/ Cho phép hoạt động/ Chứng nhận đủ điều kiện (Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện)
46. Chứng nhận quyền sở hữu công trình/ sở hữu nhà ở
47. Bảo hiểm công trình hoàn thành (nếu có), bảo hành, bảo trì công trình xây dựng
48. Đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có)
49. Lưu trữ hồ sơ dự án./.