

Phụ lục I
Trình tự thực hiện dự án thuộc trường hợp phải
đấu giá quyền sử dụng đất

1. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập, quyết định và công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Đầu tư, UBND cấp huyện lập hồ sơ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Điều 125, Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

c) Sau khi hoàn thành công tác đấu giá, cơ quan có thẩm quyền tiến hành bàn giao đất trên thực địa, ban hành quyết định giao đất/cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai, nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư được sửa đổi, bổ sung tại Điều 250 của Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 30 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

3. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*trường hợp dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này*).

4. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*).

5. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; cấp giấy phép môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải cấp giấy phép môi trường; đăng ký môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6. Quyết định cho thuê đất; xác định giá đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (*thực hiện các thủ về đất đai tại thời điểm này*

trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của Luật Đất đai).

7. Thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án *(nếu có)*.

8. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm định thiết kế; thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

9. Giấy phép xây dựng; chấp thuận và cấp phép thi công trong hành lang đường bộ; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công khi đầu nối vào hệ thống đường bộ; thỏa thuận thông số kỹ thuật xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa *(nếu có)*.

10. Triển khai xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

Phụ lục II
Trình tự thực hiện dự án thuộc trường hợp phải
đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

1. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập, quyết định và công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án:

a) Chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh quyết định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Đầu tư và các khoản 2, 3 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, làm cơ sở thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Phê duyệt thông tin dự án đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

* Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

- Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh quyết định, người có thẩm quyền giao cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; UBND cấp huyện tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4 của Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

- Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ trình người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án. Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu.

* Đối với dự án do nhà đầu tư đề xuất:

Nhà đầu tư được đề xuất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất ngoài dự án đã được phê duyệt và công bố, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định nhà đầu tư không được đề xuất thực hiện dự án. Nội dung hồ sơ đề xuất dự án, trình tự, thủ tục lập hồ sơ đề xuất dự án, phê duyệt thông tin dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

Sau khi người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án, cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định.

3. Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất:

a) Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Cơ quan có thẩm quyền tạo lập, phân quyền tài khoản nghiệp vụ cho cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn để đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

b) Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Cơ quan có thẩm quyền tạo lập, phân quyền tài khoản nghiệp vụ cho cơ quan, đơn vị trực thuộc, cơ quan chuyên môn để đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt thông tin dự án.

4. Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư:

4.1. Mời quan tâm:

a) Chỉ thực hiện thủ tục mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm quy định tại các điểm e, g, h, i và k khoản 2 Điều 4 của Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ, gồm:

- Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa, trừ dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ;

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Quy định này không bao gồm dự án nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1,2,3 và điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 68 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược đua chó đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, quản lý ngành, lĩnh vực;

- Dự án đầu tư xây dựng công trình năng lượng;

- Các dự án khác thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 và điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai.

b) Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư.

Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư được sửa đổi, bổ sung tại Điều 250 của Luật

Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 30 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

c) Trường hợp dự án có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì thực hiện đấu thầu.

4.2. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ.

5. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*trường hợp dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này*).

6. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*).

7. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; cấp giấy phép môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải cấp giấy phép môi trường; đăng ký môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

8. Thông báo thu hồi đất; quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

9. Quyết định giao đất/cho thuê đất; xác định giá đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

10. Thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án (*nếu có*).

11. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm định thiết kế; thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

12. Giấy phép xây dựng; chấp thuận và cấp phép thi công trong hành lang đường bộ; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công khi đầu nối vào hệ thống đường bộ; thỏa thuận thông số kỹ thuật xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa (*nếu có*).

13. Triển khai xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

Phụ lục III
Trình tự thực hiện dự án đối với trường hợp
nhà đầu tư có quyền sử dụng đất

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.

Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất (*trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai*) lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư và các khoản 2, 3 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Trường hợp dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này.

2. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*trường hợp dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này*).

3. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*).

4. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; cấp giấy phép môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải cấp giấy phép môi trường; đăng ký môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

5. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; xác định giá đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (*trường hợp dự án không đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nhà đầu tư không phải thực hiện các thủ tục này*).

6. Thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án (*nếu có*).

7. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm định thiết kế; thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

8. Giấy phép xây dựng; chấp thuận và cấp phép thi công trong hành lang đường bộ; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công khi đầu nối vào hệ thống đường bộ; thỏa thuận thông số kỹ thuật xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa (*nếu có*).

9. Triển khai xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

Phụ lục IV

Trình tự thực hiện đối với dự án thuộc diện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

1. Thực hiện các thủ tục liên quan đến nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư *(đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất)*.

a) Nhà đầu tư có trích lục vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án và văn bản đề nghị chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, ban hành văn bản chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

c) Căn cứ văn bản chấp thuận của UBND tỉnh, tổ chức kinh tế thực hiện việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định.

(Trình tự, thủ tục và các nội dung liên quan đến việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 59, Điều 60 và Điều 61 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)

d) Sau khi hoàn thành việc thỏa thuận theo văn bản chấp thuận của UBND tỉnh, tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Việc xử lý diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 61 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.

Nhà đầu tư lập hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư và các khoản 2, 3 Điều 31 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

3. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*trường hợp dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này*).

4. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*).

5. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; cấp giấy phép môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải cấp giấy phép môi trường; đăng ký môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

6. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất, cho thuê đất đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập (*nếu có*); xác định giá đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

7. Thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án (*nếu có*).

8. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm định thiết kế; thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

9. Giấy phép xây dựng; chấp thuận và cấp phép thi công trong hành lang đường bộ; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công khi đầu nối vào hệ thống đường bộ; thỏa thuận thông số kỹ thuật xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa (*nếu có*).

10. Triển khai xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

Phụ lục V
Trình tự thực hiện dự án đối với trường hợp khác
không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.

a) Đối với dự án đầu tư trong các cụm công nghiệp được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì nhà đầu tư làm việc với UBND cấp huyện để đề xuất dự án đầu tư. UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, định hướng ngành, nghề thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp và xem xét nhu cầu, năng lực của nhà đầu tư để có văn bản thỏa thuận nguyên tắc về vị trí, địa điểm, diện tích dự kiến thực hiện dự án đầu tư. Văn bản thỏa thuận nguyên tắc địa điểm đầu tư (kèm theo Sơ đồ vị trí khu đất dự kiến thực hiện dự án có tọa độ các điểm góc, thể hiện đầy đủ các thông tin về vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất và các yếu tố hạ tầng kỹ thuật liên quan) là cơ sở để nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Đối với trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật, nhà đầu tư làm việc với UBND cấp huyện để đề xuất dự án đầu tư. UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, định hướng thu hút đầu tư của địa phương và xem xét nhu cầu, năng lực của nhà đầu tư để có văn bản thống nhất về chủ trương cho phép nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư. Văn bản của UBND cấp huyện (kèm theo trích lục hoặc sơ đồ vị trí khu đất dự kiến thực hiện dự án có tọa độ điểm góc, thể hiện đầy đủ các thông tin về vị trí, ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất và các yếu tố hạ tầng kỹ thuật liên quan) là cơ sở để nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (*trường hợp dự án không thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 37 của Luật Đầu tư thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục này*).

3. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*).

4. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; cấp giấy phép môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải cấp giấy phép môi trường; đăng ký môi trường đối với dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

5. Thông báo thu hồi đất; quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đối với dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

6. Quyết định giao đất/cho thuê đất; xác định giá đất; ký hợp đồng thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất khi hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

7. Thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án *(nếu có)*.

8. Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; thẩm định thiết kế; thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

9. Giấy phép xây dựng; chấp thuận và cấp phép thi công trong hành lang đường bộ; chấp thuận thiết kế và cấp phép thi công khi đầu nối vào hệ thống đường bộ; thỏa thuận thông số kỹ thuật xây dựng công trình trong phạm vi hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa *(nếu có)*.

10. Triển khai xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động theo quy định của pháp luật.