

Luật số: /2013/QH13

**Dự thảo**

**Ghi chú:**

- *Chữ nghiêng* là nội dung được sửa đổi, bổ sung so với Luật Xây dựng hiện hành

**LUẬT XÂY DỰNG (Sửa đổi)**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 10;*

*Luật này quy định về hoạt động xây dựng.*

**CHƯƠNG I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về hoạt động xây dựng; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng và hoạt động xây dựng.

**Điều 2.** Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với Luật này, thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

**Điều 3.** Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Hoạt động xây dựng bao gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, *giám sát khảo sát xây dựng*, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

2. Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.

3. Thiết bị lắp đặt vào công trình bao gồm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ. Thiết bị công trình là các thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. Thiết bị công nghệ là các thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ.

4. Thi công xây dựng công trình bao gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với các công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình.

5. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác.

6. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên, mặt nước và các công trình khác.

7. Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

8. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

9. Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

10. Quy hoạch xây dựng vùng là việc tổ chức hệ thống điểm dân cư, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của một huyện, một tỉnh hoặc liên huyện, liên tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

11. Quy hoạch chung xây dựng là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát

*triển bền vững.*

*12. Quy hoạch phân khu xây dựng là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung.*

*13. Quy hoạch chi tiết xây dựng là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng.*

*14. Thời hạn quy hoạch xây dựng là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch xây dựng.*

*15. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch xây dựng là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc huỷ bỏ.*

*16. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.*

*17. Chứng chỉ quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp xác định các số liệu và thông tin liên quan của một khu vực hoặc một lô đất theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.*

*18. Hạ tầng kỹ thuật khung là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.*

*19. Quy hoạch nông thôn là việc tổ chức không gian, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nông thôn.*

*20. Điểm dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của nhiều hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định bao gồm trung tâm xã, thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc (sau đây gọi chung là thôn) được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hoá, phong tục, tập quán và các yếu tố khác.*

*21. Dự án đầu tư xây dựng bao gồm các nội dung của quá trình đầu tư xây dựng (nghiên cứu tiền khả thi, nghiên cứu khả thi, thẩm định, quyết định đầu tư, thực hiện đầu tư xây dựng, kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng) là tập hợp các đề xuất có liên quan đến bỏ vốn, các hoạt động đầu tư xây dựng, các cơ chế phối hợp giữa các chủ thể tham gia thực hiện để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy*

*trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định.*

*22. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và tính hiệu quả của việc đầu tư xây dựng, làm cơ sở để xem xét quyết định chủ trương đầu tư xây dựng.*

*23. Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế cơ sở được lựa chọn, làm cơ sở để xem xét, phê duyệt và quyết định đầu tư xây dựng.*

*24. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng là tài liệu trình bày các nội dung về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế bản vẽ thi công đối với các công trình có quy mô nhỏ, để làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng.*

*25. Quy chuẩn kỹ thuật là các quy định bắt buộc áp dụng trong các hoạt động xây dựng, bao gồm: khảo sát và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng; thiết kế, thi công và nghiệm thu công trình xây dựng; sản xuất, xuất nhập khẩu và lưu thông sản phẩm hàng hóa vật liệu xây dựng.*

*26. Tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động xây dựng là các quy định về đặc tính kỹ thuật được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn quốc gia, tiêu chuẩn cơ sở, tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài.*

*27. Chủ đầu tư xây dựng là tổ chức, cá nhân sở hữu vốn hoặc người thay mặt chủ sở hữu hoặc người vay vốn và trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.*

*28. Nhà thầu trong hoạt động xây dựng là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng.*

*29. Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình.*

*30. Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng nhận thầu trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình.*

31. Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

32. Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

33. Thiết kế cơ sở là tập tài liệu bao gồm thuyết minh và bản vẽ thể hiện giải pháp thiết kế chủ yếu bảo đảm đủ điều kiện lập tổng mức đầu tư và là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

34. Giám sát tác giả là hoạt động giám sát của người thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình nhằm bảo đảm việc thi công xây dựng theo đúng thiết kế.

35. Sự cố công trình xây dựng là những hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ; đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ công trình hoặc công trình không sử dụng được theo thiết kế.

36. *Người quyết định đầu tư là cá nhân hoặc đại diện cho cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình.*

37. *Vốn nhà nước bao gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước và các vốn khác do Nhà nước quản lý. Trong đó vốn ngân sách nhà nước gồm ngân sách trung ương, ngân sách địa phương, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) bố trí trong cân đối ngân sách nhà nước không thu hồi, xổ số kiến thiết và các nguồn vốn khác từ ngân sách nhà nước;*

#### **Điều 4.** Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng

Hoạt động xây dựng phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau đây:

1. Bảo đảm xây dựng công trình theo quy hoạch, thiết kế; bảo đảm mỹ quan công trình, bảo vệ môi trường và cảnh quan chung; phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hoá, xã hội của từng địa phương; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh;

2. Tuân thủ quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng và quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan;

3. Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường;

4. Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật;

5. Bảo đảm tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí, thất thoát và các tiêu cực khác trong xây dựng.

6. Phân định rõ chức năng quản lý của Nhà nước về đầu tư xây dựng phù hợp với từng loại nguồn vốn đầu tư.

7. Các dự án đầu tư xây dựng có sử dụng vốn nhà nước phải được công khai minh bạch, quản lý chặt chẽ theo trình tự đầu tư xây dựng và phải chịu sự quản lý của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.

**Điều 5.** Loại và cấp công trình xây dựng

1. Công trình xây dựng được phân thành loại và cấp công trình.
2. Loại công trình xây dựng được xác định theo công năng sử dụng. Mỗi loại công trình được chia thành cấp công trình.
3. Cấp công trình được xác định theo loại công trình căn cứ vào quy mô, yêu cầu kỹ thuật, vật liệu xây dựng công trình và tuổi thọ công trình xây dựng.
4. Chính phủ quy định việc phân loại, cấp công trình xây dựng.

**Điều 6.** Áp dụng quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng

1. Các dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành hoặc công nhận để áp dụng thống nhất trong hoạt động xây dựng.
2. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, việc áp dụng tiêu chuẩn phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng chấp thuận.
3. Đối với dự án không sử dụng vốn nhà nước, việc áp dụng tiêu chuẩn trong hoạt động xây dựng theo nguyên tắc tự nguyện, ngoại trừ các tiêu chuẩn được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật hoặc văn bản quy phạm pháp luật.

**Điều 7.** Năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện về năng lực hoạt động xây dựng, hành nghề xây dựng được tham gia các hoạt động sau:
  - a) Thiết kế quy hoạch xây dựng;
  - b) Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng;
  - c) Khảo sát xây dựng công trình;
  - d) Thiết kế xây dựng công trình;
  - đ) Định giá xây dựng;
  - e) Thi công xây dựng công trình;
  - g) Giám sát khảo sát xây dựng và giám sát thi công xây dựng công trình;
  - h) Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
  - i) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
  - k) Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;

2. Cá nhân tham gia hoạt động xây dựng phải có năng lực hành nghề xây dựng được xác định theo cấp bậc trên cơ sở trình độ chuyên môn do một tổ chức chuyên môn đào tạo xác nhận, có kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp, trừ trường hợp đặc biệt do Chính phủ quy định.

Cá nhân hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng công trình, thiết kế xây dựng công trình, *định giá xây dựng*, giám sát khảo sát xây dựng và giám sát thi công xây dựng *khi hoạt động độc lập* phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp và phải chịu trách nhiệm cá nhân về công việc của mình.

3. Tổ chức hoạt động xây dựng phải có năng lực hoạt động xây dựng được xác định theo cấp bậc trên cơ sở năng lực hành nghề xây dựng của các cá nhân trong tổ chức, kinh nghiệm hoạt động xây dựng, khả năng tài chính, thiết bị và năng lực quản lý của tổ chức.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam phải có đủ năng lực quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động.

5. Chính phủ quy định cụ thể về năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề xây dựng và *việc cấp chứng chỉ hành nghề xây dựng* cho cá nhân.

#### **Điều 8. Chủ đầu tư xây dựng**

1. *Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng hoặc sau khi dự án đã được người có thẩm quyền phê duyệt.*

*a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng là một trong các cơ quan, tổ chức sau: Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương (gọi chung là cơ quan cấp Bộ), Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và doanh nghiệp nhà nước;*

*Thủ tướng Chính phủ có thể giao cho các cơ quan, tổ chức nêu tại điểm a khoản này quyết định đầu tư các dự án thuộc quyền quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.*

*b) Dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư, chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức hoặc doanh nghiệp nhà nước có năng lực và kinh nghiệm quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.*

2. *Đối với các dự án sử dụng vốn khác, chủ đầu tư xây dựng công trình là chủ sở hữu vốn hoặc là người đại diện theo quy định của pháp luật.*

3. *Chính phủ quy định cụ thể chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước.*

## **Điều 9.** Giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng

1. Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, đại biểu Hội đồng nhân dân các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng.

2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng.

## **Điều 10.** Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng

*1. Dự án đầu tư xây dựng phải được giám sát, đánh giá phù hợp với từng loại nguồn vốn:*

*a) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá toàn bộ quá trình đầu tư theo nội dung và các chỉ tiêu đã được phê duyệt;*

*b) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá về mục tiêu, sự phù hợp với các quy hoạch liên quan, việc sử dụng đất, tiến độ đầu tư và bảo vệ môi trường.*

*2. Chính phủ quy định cụ thể nội dung giám sát, đánh giá và việc tổ chức thực hiện giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng.*

## **Điều 11.** Chính sách khuyến khích trong hoạt động xây dựng

Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân nghiên cứu áp dụng khoa học và công nghệ xây dựng tiên tiến, sử dụng vật liệu xây dựng mới, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường; tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng theo quy hoạch ở vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn và vùng lũ lụt.

## **Điều 12.** Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây:

1. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này;

2. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp;



3. Nhà thầu hoạt động xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng; chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc;

4. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn *kỹ thuật và các tiêu chuẩn có liên quan*;

5. Vi phạm các quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và vệ sinh môi trường trong xây dựng;

6. Cơi nới, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi khác đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố;

7. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu;

8. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng;

9. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật;

10. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

## **CHƯƠNG II QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

### **Mục 1**

#### **Quy định chung**

***Điều 13. Đối tượng và căn cứ lập quy hoạch xây dựng***

*1. Quy hoạch xây dựng được lập cho các đối tượng sau:*

*a) Vùng;*

*b) Đô thị;*

*c) Khu chức năng đặc thù;*

*d) Nông thôn.*

*2. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng*

*a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch xây dựng cấp trên đã được phê duyệt.*

*b) Quy hoạch ngành đã được phê duyệt.*

*c) Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và quy chuẩn ngành.*

*d) Tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan.*

3. Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt các loại quy hoạch xây dựng. Riêng Quy hoạch xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

**Điều 14.** Yêu cầu chung và nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng

1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch sử dụng đất; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo ra động lực phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;

2. Tổ chức, sắp xếp không gian lãnh thổ trên cơ sở khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai và các nguồn lực phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm lịch sử, văn hóa, kinh tế - xã hội, trình độ khoa học và công nghệ theo từng giai đoạn phát triển;

3. Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật, gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc; bảo đảm sự kết nối, thống nhất công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực, vùng, quốc gia và quốc tế;

4. Bảo vệ môi trường, phòng ngừa và giảm thiểu hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, di sản văn hoá, bảo tồn di tích lịch sử - văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hoá dân tộc; bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

5. Xác lập được các cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong vùng, khu chức năng đặc thù, điểm dân cư nông thôn.

6. Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

**Điều 15.** Lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

Ủy ban nhân dân có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại Luật này trong việc lấy ý kiến.

2. Chính phủ quy định cụ thể việc lấy ý kiến đối với đồ án quy hoạch xây dựng.

**Điều 16.** Kinh phí cho công tác quy hoạch xây dựng

1. Nhà nước bảo đảm vốn ngân sách nhà nước và có chính sách huy động các nguồn vốn khác cho công tác lập quy hoạch xây dựng. Vốn ngân sách nhà

*nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch đô thị, quy hoạch xã nông thôn, quy hoạch chi tiết các khu chức năng không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung theo hình thức kinh doanh.*

2. Chính phủ quy định cụ thể về sử dụng kinh phí cho công tác quy hoạch xây dựng.

## **Mục 2** **Quy hoạch xây dựng vùng**

**Điều 17.** Đối tượng và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng

1. Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các vùng sau:

- a) Vùng liên tỉnh;
- b) Vùng tỉnh;
- c) Vùng liên huyện;
- d) Vùng huyện;
- e) Vùng chức năng đặc thù;
- g) Vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh;

2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật là một nội dung trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng; đối với vùng liên tỉnh, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp nước, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang có thể lập riêng thành đồ án chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

3. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng

a) Bộ Xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đối với những vùng liên tỉnh, vùng đặc thù có ý nghĩa quốc gia, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng các vùng khác thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

**Điều 18.** Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng

1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm:

- a) Xác định quan điểm, mục tiêu phát triển vùng;
- b) Dự báo quy mô dân số đô thị, nông thôn, nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho từng giai đoạn phát triển;
- c) Xác định các yêu cầu về tổ chức không gian đối với hệ thống đô thị, khu vực nông thôn, các vùng và khu chức năng chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn.

2. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng

- a) Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng

- Đối với quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, cần xác định và phân tích các tiềm năng, động lực phát triển vùng; dự báo về tốc độ đô thị hoá; giải pháp phân vùng chức năng, phân bố hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn; xác định các khu vực chức năng chuyên ngành, các cơ sở sản xuất, hệ thống các công trình đầu mối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật có ý nghĩa vùng.

- Đối với các vùng có chức năng đặc thù được hình thành trên cơ sở các tiềm năng và động lực đã được xác định như công nghiệp, cảng, du lịch, di sản, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, hành lang kinh tế . . . cần phân tích tiềm năng phát triển, khả năng khai thác, phân vùng chức năng, bố trí dân cư và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất và mục tiêu phát triển vùng.

- Đối với vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh, cần phân tích động lực và tác động của tuyến, hành lang đối với sự phát triển của các khu vực dọc tuyến; các giải pháp khai thác sử dụng đất đai, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất của tuyến, hành lang và đảm bảo an toàn giao thông trên toàn tuyến.

- Đối với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật cần dự báo phát triển và nhu cầu sử dụng đất ; xác định vị trí , quy mô các công trình đầu mối , công trình phụ trợ, mạng truyền tải chính, mạng phân phối và phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn công trình.

b) Tùy theo quy mô, tính chất của vùng, đồ án quy hoạch xây dựng vùng được nghiên cứu trên cơ sở bản đồ địa hình tỷ lệ 1/25.000 – 1/250.000

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch xây dựng vùng từ 20 đến 25 năm;

d) Quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt là cơ sở để triển khai lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn và các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cấp vùng.

3. Chính phủ quy định về nội dung, hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng.

### **Mục 3**

#### **Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị**

**Điều 19.** Đối tượng và trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

1. Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị được lập cho các khu chức năng sau:

a) Khu kinh tế;

b) Khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

c) Khu du lịch, khu sinh thái;

- d) Khu bảo tồn, khu di tích văn hóa, lịch sử, cách mạng;
- e) Khu thể dục thể thao;
- g) Sân bay, cảng biển;
- h) Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nghĩa trang, đầu mối công trình cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải rắn);
- i) và các khu chức năng đặc thù khác do cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù và nhiệm vụ, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị.

3. Ủy ban nhân dân các cấp hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực được giao quản lý hoặc đầu tư.

**Điều 20.** Các loại quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

1. Quy hoạch chung xây dựng được lập cho các khu chức năng đặc thù ngoài đô thị có quy mô từ 500 ha trở lên, làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết;

2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho các khu chức năng trong khu chức năng đặc thù ngoài đô thị và các khu chức năng ngoài đô thị có quy mô nhỏ hơn 500 ha, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết;

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng đặc thù, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

**Điều 21.** Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Xác định tính chất, dự báo quy mô dân số khu chức năng đặc thù, yêu cầu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch;

b) Đối với quy hoạch chung xây dựng cải tạo khu chức năng đặc thù, ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn phải xác định yêu cầu những khu vực phải giải toả, những khu vực được giữ lại để chỉnh trang, những khu vực phải được bảo vệ và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng khu chức năng đặc thù.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian các phân khu chức năng: trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hoá, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao cấp độ toàn khu; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên mặt đất, trên

cao và ngầm dưới đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị từ 20 đến 25 năm.

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong khu chức năng đặc thù.

5. Chính phủ quy định về nội dung, hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị.

## **Điều 22. Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị**

1. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Yêu cầu diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch của phân khu, yêu cầu về công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực thiết kế;

b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;

c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực quy hoạch.

2. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu chức năng đặc thù; đánh giá môi trường chiến lược.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/2.000.

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng đặc thù.

d) Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng đặc thù ngoài đô thị và lập quy hoạch chi tiết.

5. Chính phủ quy định về nội dung, hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị.

**Điều 23.** Quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Yêu cầu diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch;

b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;

c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực quy hoạch.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết được thể hiện theo tỷ lệ 1/500.

c) Thời hạn quy hoạch đối với các quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư.

d) Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Chính phủ quy định về nội dung, hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù ngoài đô thị.

#### **Mục 4**

### **Quy hoạch xây dựng nông thôn**

**Điều 24.** Đối tượng, loại và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng nông thôn

1. Quy hoạch xây dựng nông thôn được lập cho đối tượng là các xã và các điểm dân cư nông thôn.

2. Các loại quy hoạch xây dựng nông thôn, bao gồm:

a) Quy hoạch chung xây dựng nông thôn;

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

3. Ủy ban nhân dân xã tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn.

**Điều 25.** Quy hoạch chung xây dựng nông thôn

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng nông thôn

Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng nông thôn cần làm rõ những nội dung sau: mục tiêu, quan điểm; phạm vi, ranh giới; tính chất, chức năng xã; xác định các yếu tố tác động đến phát triển kinh tế - xã hội của xã; dự báo dân số, lao động,

đất đai, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu; các yêu cầu về nguyên tắc tổ chức phân bố các khu chức năng (sản xuất, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, ở, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật khác).

## 2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn

Xác định tiềm năng, động lực phát triển; quy mô dân số, lao động, đất đai; mạng lưới điểm dân cư nông thôn; định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã; quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch sản xuất; quy hoạch xây dựng; định hướng phát triển các khu chức năng (sản xuất, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, ở, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật khác).

b) Tỷ lệ bản vẽ: 1/5.000 hoặc 1/10.000

c) Thời hạn đối với quy hoạch chung xây dựng nông thôn từ 10 đến 15 năm.

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn được phê duyệt là cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng các điểm dân cư nông thôn.

e) Chính phủ quy định chi tiết về đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn.

### **Điều 26. Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn**

#### 1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

Dự báo quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai; yêu cầu sử dụng đất bố trí các công trình xây dựng, bảo tồn, chỉnh trang; công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong điểm dân cư nông thôn.

#### 2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn xác định vị trí, diện tích xây dựng của các công trình: trụ sở làm việc của các cơ quan hành chính xã, các công trình giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ và nhà ở; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất.

b) Tỷ lệ bản vẽ: 1/500 hoặc 1/2.000

c) Thời hạn quy hoạch căn cứ theo kế hoạch đầu tư và nguồn lực thực hiện.

d) Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được phê duyệt là cơ sở lập dự án đầu tư và cấp phép xây dựng.

e) Chính phủ quy định về nội dung, hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

## **Mục 5**

### **Thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng**

#### **Điều 27. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng**

1. Bộ Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



3. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

4. Chính phủ quy định cụ thể trình tự, thủ tục phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

**Điều 28.** Nội dung thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và các đồ án quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng tổ chức lập.

2. Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, quyết định thành lập Hội đồng thẩm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 điều này.

3. Thành phần Hội đồng thẩm định gồm đại diện các cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan.

4. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch xây dựng gồm:

a) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch xây dựng cấp trên;

b) Yêu cầu về nội dung đối với từng loại nhiệm vụ quy hoạch xây dựng được quy định tại Điều 18 của Luật này.

c) Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng theo quy định tại **Điều 97, 98** của Luật này;

d) Căn cứ lập đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 13 của Luật này;

e) Sự phù hợp của đồ án quy hoạch xây dựng với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch xây dựng quy định tại Luật này.

**Điều 29.** Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng sau:

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng chức năng đặc thù và quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh;

b) Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, quy hoạch chung xây dựng khu công nghệ cao;

c) Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch, khu bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, khu chức năng đặc thù khác cấp quốc gia;

d) Các quy hoạch xây dựng khác do Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng tổ chức lập.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng sau:

- a) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện;
- b) Quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch chung xây dựng khu du lịch sinh thái và quy hoạch chung xây dựng khu bảo tồn văn hóa, di tích lịch sử trừ các quy hoạch quy định tại điểm c và d khoản 1 Điều này;
- c) Quy hoạch phân khu các khu chức năng đặc thù.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu trừ các đồ án quy định tại mục c khoản 2 Điều này, quy hoạch chi tiết xây dựng và các quy hoạch xây dựng nông thôn, trong phạm vi địa giới hành chính mình quản lý, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh.

4. Hình thức và nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

- a) Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng phải được phê duyệt bằng văn bản.
- b) Văn bản phê duyệt quy hoạch xây dựng phải có các nội dung chính của đồ án được quy định tại các Điều 15 của Luật này và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo.

## **Mục 6**

### **Điều chỉnh quy hoạch xây dựng**

#### **Điều 30. Rà soát quy hoạch xây dựng**

1. Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch xây dựng vùng là 10 năm, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng là 5 năm, quy hoạch chi tiết xây dựng là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm rà soát quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

3. Kết quả rà soát quy hoạch xây dựng phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị.

4. Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động đến quá trình phát triển của vùng, khu chức năng đặc thù và khu vực nông thôn, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị quyết định việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

#### **Điều 31. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng**

1. Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

- a) Có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng; chiến lược quốc phòng, an ninh; dự án động lực phát triển vùng;

b) Có thay đổi về điều kiện địa lý, tự nhiên, dân số và kinh tế - xã hội.

2. Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng;

b) Hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian của khu;

c) Quy hoạch xây dựng không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và ý kiến cộng đồng;

d) Có sự biến động về điều kiện khí hậu, địa chất, thủy văn;

e) Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

3. Quy hoạch xây dựng nông thôn được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương được điều chỉnh;

b) Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh;

c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.

**Điều 32.** Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch xây dựng

1. Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang của khu vực để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

2. Những nội dung quy hoạch được điều chỉnh phải thẩm định, phê duyệt lại. Những nội dung không điều chỉnh của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

**Điều 33.** Các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng được tiến hành khi tính chất, chức năng, quy mô của vùng, của khu vực lập quy hoạch thay đổi hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của vùng, khu vực quy hoạch;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của vùng, của khu vực trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh quan; bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự

án đầu tư đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

a) Chỉ tiến hành đối với khu chức năng đặc thù.

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của khu; tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

**Điều 34.** Trình tự tiến hành điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xin chấp thuận về chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về chủ trương, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch điều chỉnh tổng thể các quy hoạch xây dựng, công bố quy hoạch xây dựng đã được điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Luật này.

**Điều 35.** Trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng, tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng xem xét.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ bằng văn bản trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch xây dựng những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 36 của Luật này.

## **Mục 7**

### **Tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng**

**Điều 36.** Công bố, công khai quy hoạch xây dựng

1. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy

*hoạch xây dựng phải được công bố công khai bằng các hình thức sau:*

*a) Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch xây dựng, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch xây dựng và tại khu vực được lập quy hoạch;*

*b) Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;*

*c) In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.*

*2. Nội dung công bố công khai gồm các nội dung cơ bản của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được ban hành, trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật quốc gia.*

*3. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.*

*4. Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến cao tốc, hành lang phát triển kinh tế liên tỉnh.*

*5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, các quy hoạch chung xây dựng thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.*

*6. Ủy ban nhân dân cấp huyện công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng còn lại trong phạm vi hành chính do mình quản lý.*

#### **Điều 37. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng**

*1. Cơ quan quản lý về xây dựng các cấp chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình khi có nhu cầu đầu tư xây dựng trong phạm vi được phân cấp quản lý.*

*2. Việc cung cấp thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau:*

*a) Công khai hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng;*

*b) Giải thích quy hoạch xây dựng;*

*c) Cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng.*

#### **Điều 38. Cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng**

*1. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.*

*2. Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật,*

*bảo vệ môi trường và các quy định khác.*

*3. Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.*

**Điều 39. Cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng**

*1. Cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng gồm cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt.*

*2. Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:*

*a) Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt;*

*b) Tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt.*

*3. Hồ sơ cấm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.*

*4. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp lưu giữ hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.*

*5. Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được điều chỉnh.*

*6. Mốc giới phải bảo đảm độ bền vững, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cấm mốc.*

*7. Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấm mốc và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.*

## **CHƯƠNG III DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**Điều 40. Dự án đầu tư xây dựng**

*1. Khi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng nếu cần thiết, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để xem xét, đánh giá hiệu quả về kinh tế - xã hội của dự án, trừ các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này. Nội dung báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án. Việc lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải tuân theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.*

2. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư của dự án.

3. Theo quy mô và tính chất của dự án: dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư; các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C theo quy định của Chính phủ.

4. Theo nguồn vốn đầu tư của dự án:

a) Dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước bao gồm vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) bố trí trong cân đối ngân sách nhà nước không thu hồi, xổ số kiến thiết và các nguồn vốn khác từ ngân sách nhà nước;

b) Dự án do doanh nghiệp đầu tư có sử dụng vốn nhà nước, bao gồm vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước, vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) cho vay lại và các nguồn vốn hỗ trợ từ vốn nhà nước;

c) Dự án sử dụng vốn khác bao gồm vốn tư nhân, vốn hỗn hợp nhiều nguồn vốn và các nguồn vốn không quy định tại điểm a, b khoản này.

5. Những công trình xây dựng sau đây chỉ cần lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật:

a) Công trình sử dụng cho mục đích tôn giáo;

b) Công trình xây dựng quy mô nhỏ và các công trình khác do Chính phủ quy định

6. Khi đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thì chủ đầu tư xây dựng công trình không phải lập dự án và báo cáo kinh tế - kỹ thuật mà chỉ cần lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này.

**Điều 41.** Trình tự đầu tư xây dựng và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng

1. Trình tự đầu tư xây dựng

a) Dự án đầu tư xây dựng phải được thực hiện theo ba giai đoạn gồm chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình vào vận hành, khai thác sử dụng.

b) Đối với dự án quan trọng quốc gia hoặc dự án nhóm A gồm nhiều dự án thành phần, nếu từng dự án thành phần có thể độc lập vận hành, khai thác hoặc thực hiện theo phân kỳ đầu tư thì mỗi dự án thành phần có thể được quản lý, thực hiện như một dự án độc lập. Việc phân chia dự án thành các dự án thành phần do người quyết định đầu tư quyết định.

2. Dự án đầu tư xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng, *kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất*;
- b) Có phương án thiết kế và phương án công nghệ phù hợp;
- c) *Bảo đảm chất lượng*, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
- d) Bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

3. Ngoài các yêu cầu nêu tại khoản 1, 2 Điều này, tùy thuộc vào nguồn vốn đầu tư và hình thức đầu tư, dự án còn phải tuân thủ các yêu cầu sau:

a) *Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, phải phù hợp với chủ trương đầu tư, danh mục dự án trong kế hoạch chuẩn bị đầu tư hàng năm và kế hoạch đầu tư trung hạn, dài hạn, được bố trí đủ vốn theo tiến độ, tiết kiệm chi phí, có hiệu quả và công khai, minh bạch. Nhà nước quản lý toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng từ việc xác định chủ trương đầu tư, lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, dự toán, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng, đến khi nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào khai thác sử dụng và quyết toán dự án hoàn thành. Việc phân cấp, ủy quyền quản lý các dự án phù hợp với quy mô, tính chất, loại dự án và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Ngân sách nhà nước;*

b) *Đối với dự án do doanh nghiệp đầu tư có sử dụng vốn nhà nước, phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp xem xét, chấp thuận về chủ trương đầu tư, quy mô đầu tư, thiết kế xây dựng, chi phí thực hiện dự án. Doanh nghiệp có dự án tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;*

c) *Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác:*

*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗn hợp thực hiện theo hình thức hợp đồng BT, BOT, BTO và các loại hợp đồng PPP khác phải phù hợp với danh mục dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố và thực hiện theo quy định của Chính phủ.*

*Trường hợp dự án sử dụng nguồn vốn hỗn hợp (trừ các trường hợp thực hiện theo hình thức hợp đồng BT, BOT, BTO và các loại hợp đồng PPP khác) thì các bên góp vốn thỏa thuận về phương thức quản lý hoặc quản lý theo quy định đối với nguồn vốn có tỷ lệ phần trăm (%) lớn nhất trong tổng mức đầu tư. Trường hợp dự án có phần vốn tham gia của nhà nước thì đại diện sở hữu vốn nhà nước có trách nhiệm xem xét, chấp thuận chi phí thực hiện, hiệu quả của dự án, bảo toàn vốn nhà nước.*



*d) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) ngoài các quy định của Luật này còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan và thoả thuận giữa Chính phủ Việt Nam với nhà tài trợ.*

**Điều 42.** *Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi và báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng*

*1. Trước khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng để trình cấp có thẩm quyền thông qua chủ trương đầu tư đối với các dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A (nếu cần theo yêu cầu của người quyết định đầu tư). Đối với các dự án khác, việc thông qua chủ trương đầu tư thực hiện theo các quy định của pháp luật liên quan.*

*2. Nội dung chủ yếu của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng bao gồm:*

*a) Sự cần thiết phải đầu tư và các điều kiện để thực hiện đầu tư xây dựng;*

*b) Dự kiến mục tiêu và quy mô đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư;*

*c) Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên;*

*d) Phân tích, lựa chọn sơ bộ về giải pháp công nghệ, kỹ thuật thiết bị;*

*e) Dự kiến thời hạn thực hiện;*

*g) Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn và khả năng hoàn vốn, trả nợ vốn vay; tính toán sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.*

*3. Nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bao gồm:*

*a) Phần thuyết minh được lập tùy theo loại dự án đầu tư xây dựng, bao gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu, địa điểm, quy mô, công suất, công nghệ, các giải pháp kinh tế - kỹ thuật, nguồn vốn và tổng mức đầu tư, chủ đầu tư và hình thức quản lý dự án, hình thức đầu tư, thời gian, hiệu quả, phòng, chống cháy, nổ, đánh giá tác động môi trường;*

*b) Phần thiết kế cơ sở được lập phải phù hợp với từng dự án đầu tư xây dựng, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện được các giải pháp về kiến trúc; kích thước, kết cấu chính; mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng; các giải pháp kỹ thuật, giải pháp về xây dựng; công nghệ, trang thiết bị công trình, chủng loại vật liệu xây dựng chủ yếu được sử dụng để xây dựng công trình.*

*4. Nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng bao gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình; địa điểm xây dựng; quy mô, công suất; cấp*

*công trình; nguồn kinh phí xây dựng công trình; thời hạn xây dựng; hiệu quả công trình; phòng, chống cháy, nổ; bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình.*

**Điều 43. Thẩm định và quyết định chủ trương đầu tư xây dựng**

*1. Đối với các dự án quan trọng quốc gia:*

*a) Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao chuẩn bị dự án tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng trình Chính phủ để báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định chủ trương đầu tư xây dựng;*

*b) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định nhà nước phù hợp với đặc điểm, tính chất của dự án để thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi;*

*c) Trình tự, thủ tục, hồ sơ báo cáo, nội dung thẩm định và báo cáo của Chính phủ trình Quốc hội theo quy định của Quốc hội;*

*d) Chủ đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, hội đồng thẩm định dự án có trách nhiệm báo cáo, cung cấp các thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thẩm tra theo yêu cầu của cơ quan thẩm tra của Quốc hội;*

*e) Quốc hội xem xét và thông qua nghị quyết về chủ trương đầu tư xây dựng.*

*2. Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ*

**Điều 44. Thẩm định dự án và báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng**

*1. Dự án đầu tư xây dựng trước khi quyết định đầu tư xây dựng phải được thẩm định.*

*2. Hồ sơ trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng gồm:*

*a) Tờ trình thẩm định, phê duyệt dự án của chủ đầu tư;*

*b) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;*

*c) Các tài liệu, văn bản pháp lý có liên quan.*

*3. Nội dung thẩm định dự án bao gồm các đánh giá đối với phần thuyết minh dự án và phần thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc các nội dung trong báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình.*

*4. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng:*

*a) Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định nhà nước về các dự án đầu tư để thẩm định dự án quan trọng quốc gia do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và các dự án khác khi xét thấy cần thiết;*

*b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn Ngân sách nhà nước do Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thẩm định và quyết định đầu tư thì đầu mối thẩm định là cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc cấp quyết định đầu tư.*

c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn khác do người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định. Riêng đối với dự án do doanh nghiệp nhà nước đầu tư thì chi phí thực hiện và hiệu quả của dự án phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

d) Đối với trường hợp chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt và quyết định đầu tư.

5. Tổ chức, cá nhân thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định của mình.

6. Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền thẩm định, thời gian thẩm định dự án và báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

#### **Điều 45. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng**

1. Nội dung thẩm định dự án bao gồm đánh giá đối với phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở được trình bày trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Nội dung đánh giá phần thuyết minh:

a) Đánh giá về sự cần thiết đầu tư xây dựng, bao gồm: đáp ứng nhu cầu tăng thêm về năng lực sản xuất, năng lực khai thác sử dụng; các yêu cầu phục vụ nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng an ninh trong từng thời kỳ;

b) Đánh giá các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: sự phù hợp về quy hoạch; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng; nhu cầu sử dụng tài nguyên (nếu có); khả năng huy động vốn theo tiến độ thực hiện; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; các giải pháp về môi trường; phòng, chống cháy nổ; các yếu tố liên quan đến quốc phòng, an ninh và các quy định pháp luật khác.

c) Đánh giá các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, tiến độ thực hiện; tổng mức đầu tư; chi phí thực hiện; phân tích tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án;

3. Nội dung đánh giá phần thiết kế cơ sở:

a) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được chấp thuận; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến;

b) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí địa điểm xây dựng, khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

c) Sự hợp lý của phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ được lựa chọn đối với công trình có yêu cầu về thiết kế công nghệ;

d) Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế bảo đảm an toàn xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ;

e) Việc áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn về xây dựng trong thiết kế cơ sở.

g) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở theo quy định.

4. Chính phủ quy định chi tiết về nội dung thẩm định dự án.

**Điều 46.** Thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án quan trọng quốc gia, sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư;

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ được uỷ quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước trong phạm vi và khả năng cân đối ngân sách của địa phương sau khi thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp hoặc lấy ý kiến cộng đồng nơi có dự án trong trường hợp không có Hội đồng nhân dân cùng cấp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được uỷ quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã được quyết định đầu tư các dự án có sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách cấp trên;

4. Hội đồng thành viên, Hội đồng quản trị, Chủ tịch công ty của doanh nghiệp nhà nước quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B theo danh mục dự án đầu tư hàng năm được Bộ quản lý ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Riêng đối với dự án nhóm C, Hội đồng thành viên, Hội đồng quản trị, Chủ tịch công ty của doanh nghiệp nhà nước tự quyết định đầu tư đối với dự án;

5. Các dự án sử dụng nguồn vốn khác do người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định.

**Điều 47.** Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

1. Dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa hoặc sự kiện bất khả kháng khác;

b) Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn;

c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi;

*d) Chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố trong quá trình thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá xây dựng sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư của dự án đã được người quyết định đầu tư phê duyệt;*

*đ) Nội dung điều chỉnh dự án phải được thẩm định trước khi phê duyệt;*

*e) Khi điều chỉnh dự án làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định; trường hợp điều chỉnh dự án không làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư được tự quyết định.*

*2. Khuyến khích dự án sử dụng vốn khác áp dụng các quy định tại khoản 1 điều này*

#### **Điều 48.** Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng sau đây:

*a) Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

*b) Chủ đầu tư xây dựng công trình thuê tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.*

2. Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, trường hợp chủ đầu tư xây dựng thành lập Ban quản lý dự án thì Ban quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư xây dựng theo nhiệm vụ, quyền hạn mà Ban quản lý được giao.

*3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, hình thức quản lý dự án được quy định như sau:*

*a) Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao cho đơn vị cấp dưới trực thuộc làm chủ đầu tư để tổ chức quản lý thực hiện dự án hoặc giao cho ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc ban quản lý dự án khu vực trực tiếp quản lý dự án.*

*b) Trường hợp ban quản lý chuyên ngành hoặc ban quản lý dự án khu vực được giao làm chủ đầu tư thì ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc ban quản lý dự án khu vực có trách nhiệm quản lý quá trình đầu tư xây dựng và bàn giao dự án cho đơn vị quản lý, sử dụng.*

4. Đối với các dự án sử dụng các nguồn vốn khác thì người quyết định đầu tư tham khảo các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này để quyết định lựa chọn hình thức quản lý dự án.

#### **Điều 49.** Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng bao gồm: phạm vi, kế hoạch công việc; khối lượng công việc; chất lượng xây dựng; thời gian thực hiện; chi phí đầu

*tư xây dựng; an toàn trong thi công xây dựng; môi trường xây dựng; rủi ro và các nội dung khác có liên quan.*

*2. Các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng nêu tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của Luật này và các quy định của pháp luật có liên quan.*

*3. Chủ đầu tư xây dựng có trách nhiệm thực hiện hoặc giao cho ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án nêu tại khoản 1 Điều này.*

*4. Chính phủ quy định các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng phù hợp với nguồn vốn đầu tư xây dựng của dự án.*

### **Điều 50. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

*1. Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả của dự án, phù hợp với loại, nguồn vốn đầu tư và giai đoạn đầu tư; các chi phí dự án đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ phù hợp với từng công trình, các bước thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thời gian xây dựng công trình và các quy luật kinh tế của kinh tế thị trường.*

*2. Nhà nước thực hiện chức năng quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng bằng việc hướng dẫn về phương pháp lập, quản lý chi phí, hướng dẫn phương pháp đo bóc khối lượng công trình, giá ca máy và thiết bị thi công, điều chỉnh dự toán xây dựng, chỉ số giá xây dựng vùng và quốc gia, độ dài thời gian xây dựng, kiểm soát chi phí trong đầu tư xây dựng, hướng dẫn đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ và quản lý việc cấp chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng.*

*3. Các hiệp hội nghề nghiệp, các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định, có kinh nghiệm chuyên môn được công bố các chỉ tiêu, định mức kinh tế - kỹ thuật, chỉ số giá xây dựng và các thông tin khác trên thị trường để các chủ thể có liên quan tham khảo, quyết định sử dụng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các công bố của mình.*

*4. Chủ đầu tư xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án tới khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác, sử dụng. Chủ đầu tư xây dựng được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực thực hiện việc lập, thẩm tra và kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với nguồn vốn sử dụng, điều kiện cụ thể của công trình.*

*5. Những quy định về quản lý chi phí và chi phí đầu tư xây dựng đã được người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư phê duyệt phù hợp với các quy định, hướng dẫn về quản lý chi phí là cơ sở để các tổ chức có chức năng thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng.*

*6. Chính phủ quy định cụ thể về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

**Điều 51.** Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng.

1. Chủ đầu tư xây dựng trong việc lập và quản lý thực hiện dự án có các quyền sau:

a) Được tự thực hiện lập dự án và quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định;

b) Yêu cầu các cơ quan nhà nước, tổ chức có liên quan cung cấp các thông tin, tài liệu có liên quan đến lập dự án và quản lý khai thác dự án sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng;

c) Lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, thiết kế; ký kết hợp đồng khảo sát, thiết kế xây dựng và nghiệm thu kết quả khảo sát, thiết kế xây dựng theo quy định;

d) Tổ chức quản lý thực hiện dự án, quyết định thành lập hay giải thể ban quản lý dự án trong trường hợp áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án có thành lập ban quản lý dự án;

đ) Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người quyết định đầu tư giải quyết các vướng mắc, thủ tục liên quan đến việc thực hiện dự án;

e) Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng hoàn thành theo quy định của Luật này;

f) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Chủ đầu tư xây dựng trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau:

a) Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập dự án trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, mức độ tin cậy của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn lập dự án; trình duyệt dự án theo quy định;

d) Chịu trách nhiệm tổ chức quản lý thực hiện dự án theo các nội dung nêu tại Điều 46 của Luật này;

đ) Kiểm tra, đôn đốc, định kỳ báo cáo tình hình thực hiện dự án với người quyết định đầu tư; báo cáo, giải trình với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc thực hiện dự án trong trường hợp cần thiết;

e) Thu hồi và hoàn trả vốn trong trường hợp dự án có yêu cầu về thu hồi vốn hoặc sử dụng vốn vay;

f) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan.

**Điều 52.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Nhà thầu tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ tư vấn được giao;

b) Được bảo đảm về quyền sở hữu trí tuệ đối với các sản phẩm tư vấn của mình theo quy định của pháp luật;

c) Giải quyết các công việc quản lý thực hiện dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

b) Từ chối thực hiện các yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng;

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Nhà thầu tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau:

a) Thực hiện các nhiệm vụ tư vấn theo hợp đồng ký kết với chủ đầu tư; chỉ được nhận thực hiện các công việc phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của mình;

b) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư;

c) Không tiết lộ thông tin, tài liệu có liên quan đến công việc tư vấn do mình đảm nhận khi chưa được sự chấp thuận của chủ đầu tư hoặc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Chịu trách nhiệm về việc xác định tổng mức đầu tư không chính xác làm ảnh hưởng đến quá trình thực hiện dự án;

đ) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn, các giải pháp kỹ thuật không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại cho chủ đầu tư;

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật liên quan.

**Điều 53.** Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng

1. Người quyết định đầu tư xây dựng có các quyền sau:

a) Phê duyệt dự án và quyết định đầu tư xây dựng theo quy định;

b) Chỉ đạo chủ đầu tư thực hiện dự án đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng trong phạm vi tổng mức đầu tư được duyệt;

c) Quyết định việc điều chỉnh, tạm dừng, hủy bỏ dự án theo quy định;



d) Kiểm tra quá trình quản lý thực hiện dự án của chủ đầu tư; giám sát, đánh giá đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại **Điều 10** của Luật này;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật liên quan.

2. Người quyết định đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Tổ chức thẩm định và quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng;

b) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư xây dựng dự án theo quy định;

c) Phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng hoàn thành;

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm về thẩm quyền và nội dung quyết định đầu tư, điều chỉnh dự án và các quyết định khác trong quá trình thực hiện dự án. Riêng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, ngoài các trách nhiệm nêu trên còn phải chịu trách nhiệm về quyết định giao cho cơ quan, tổ chức không đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án do mình quyết định đầu tư;

đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Người quyết định đầu tư không kiêm nhiệm làm các nhiệm vụ của chủ đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

## **CHƯƠNG IV KHẢO SÁT XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG**

### **Mục 1**

#### **Khảo sát xây dựng**

#### **Điều 54.** Khảo sát xây dựng

1. Khảo sát xây dựng gồm khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa chất thủy văn, khảo sát hiện trạng công trình và các công việc khảo sát khác phục vụ cho hoạt động xây dựng.

2. Khảo sát xây dựng chỉ được tiến hành theo nhiệm vụ khảo sát đã được phê duyệt.

#### **Điều 55.** Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng

Khảo sát xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

1. Nhiệm vụ khảo sát phải phù hợp với yêu cầu từng loại công việc, từng bước thiết kế;

2. Bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế;

3. Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng;

4. Đối với khảo sát địa chất công trình, ngoài các yêu cầu tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn phải xác định độ xâm thực, mức độ dao động của mực nước ngầm theo mùa để đề xuất các biện pháp phòng, chống thích hợp. Đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng phải có khảo sát quan trắc các tác động của môi trường đến công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng;

5. Kết quả khảo sát phải được đánh giá, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

**Điều 56.** Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

1. Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát;
- b) Phân tích số liệu, đánh giá kết quả khảo sát;
- c) Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.

2. Bộ Xây dựng quy định cụ thể nội dung báo cáo khảo sát xây dựng.

**Điều 57.** Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc khảo sát xây dựng

1. Chủ đầu tư xây dựng trong việc khảo sát xây dựng có các quyền sau đây:

- a) Được tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng;
- c) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát theo yêu cầu hợp lý của nhà thiết kế;
- d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng trong việc khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

a) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát do nhà thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng;

b) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng để tự thực hiện;

c) Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng các thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát;

d) Xác định phạm vi khảo sát và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện hợp đồng;

đ) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;

e) Tổ chức nghiệm thu và lưu trữ kết quả khảo sát;

g) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, xác định sai nhiệm vụ khảo sát và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 58.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu khảo sát xây dựng

1. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp số liệu, thông tin liên quan đến nhiệm vụ khảo sát;

b) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ khảo sát;

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chỉ được ký kết hợp đồng thực hiện các công việc khảo sát phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động và thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

b) Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát được giao, bảo đảm chất lượng và chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát;

c) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;

d) Bảo vệ môi trường trong khu vực khảo sát;

đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

e) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do việc khảo sát sai thực tế, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Mục 2**

### **Thiết kế xây dựng công trình**

**Điều 59.** Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình

1. Thiết kế xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, cảnh quan, điều kiện tự nhiên và các quy định về kiến trúc; dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt;

b) Phù hợp với thiết kế công nghệ trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng có thiết kế công nghệ;

c) Nền móng công trình phải bảo đảm bền vững, không bị lún nứt, biến dạng quá giới hạn cho phép làm ảnh hưởng đến tuổi thọ công trình, các công trình lân cận;

d) Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế, thoả mãn yêu cầu về chức năng sử dụng; bảo đảm mỹ quan, giá thành hợp lý;

đ) An toàn, tiết kiệm, phù hợp với quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng; các tiêu chuẩn về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan; đối với những công trình công cộng phải bảo đảm thiết kế theo tiêu chuẩn cho người tàn tật;

e) Đồng bộ trong từng công trình, đáp ứng yêu cầu vận hành, sử dụng công trình; đồng bộ với các công trình liên quan.

2. Đối với công trình dân dụng và công trình công nghiệp, ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

a) Kiến trúc công trình phải phù hợp với phong tục, tập quán và văn hoá, xã hội của từng vùng, từng địa phương;

b) An toàn cho người khi xảy ra sự cố; điều kiện an toàn, thuận lợi, hiệu quả cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn; bảo đảm khoảng cách giữa các công trình, sử dụng các vật liệu, trang thiết bị chống cháy để hạn chế tác hại của đám cháy đối với các công trình lân cận và môi trường xung quanh;

c) Các điều kiện tiện nghi, vệ sinh, sức khoẻ cho người sử dụng;

d) Khai thác tối đa thuận lợi và hạn chế bất lợi của thiên nhiên, *sử dụng vật liệu không nung*, nhằm bảo đảm tiết kiệm năng lượng.

**Điều 60.** Nội dung thiết kế xây dựng công trình

Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Phương án kiến trúc;

2. Phương án công nghệ;

3. Công năng sử dụng;

4. Tuổi thọ công trình;

5. Phương án kết cấu, kỹ thuật;

6. *Chỉ dẫn kỹ thuật*;

7. Phương án phòng, chống cháy, nổ;

8. Phương án sử dụng năng lượng đạt hiệu suất cao;

9. Giải pháp bảo vệ môi trường;

10. *Quy trình bảo trì công trình xây dựng*

11. Dự toán chi phí xây dựng phù hợp với từng bước thiết kế xây dựng.

**Điều 61.** Các bước thiết kế xây dựng công trình

1. *Thiết kế xây dựng công trình gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác theo thông lệ quốc tế. Thiết kế cơ sở được lập trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; các bước thiết kế tiếp theo được lập trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.*

2. *Tùy theo quy mô, tính chất và mức độ phức tạp của công trình cụ thể, thiết kế xây dựng công trình có thể thực hiện theo nhiều bước. Người quyết định đầu tư quyết định các bước thiết kế khi phê duyệt dự án.*

3. *Chính phủ quy định cụ thể các bước thiết kế đối với từng loại công trình.*

**Điều 62.** Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình

1. Thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt. Người thẩm định, phê duyệt thiết kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định, phê duyệt của mình.

2. Người quyết định đầu tư tự chịu trách nhiệm về việc thẩm định thiết kế cơ sở và các nội dung khác của dự án khi thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình để phê duyệt dự án. *Dự án đầu tư xây dựng chỉ được phê duyệt khi thiết kế cơ sở đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định theo quy định.*

Trong nội dung phê duyệt dự án phải xác định rõ các giải pháp thiết kế cơ sở cần tuân thủ và các giải pháp thiết kế cơ sở cho phép chủ đầu tư được thay đổi trong các bước thiết kế tiếp theo.

3. *Đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước, thiết kế kỹ thuật trường hợp thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công trường hợp thiết kế hai bước hoặc một bước phải do cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức thẩm định trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt.*

4. *Đối với các dự án không sử dụng vốn nhà nước, cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công trình chủ đầu tư phê duyệt.*

5. *Đối với các công trình ảnh hưởng tới an toàn cộng đồng thì thiết kế xây dựng chỉ được phê duyệt khi đã được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định. Riêng đối với công trình có sử dụng vốn ngân sách nhà nước còn phải thẩm định cả sự hợp lý của thiết kế đảm bảo tiết kiệm chi phí và hiệu quả đầu tư.*

5. Chính phủ quy định cụ thể về thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.

### **Điều 63.** Điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình

1. Thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Khi dự án đầu tư xây dựng được điều chỉnh có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế;

b) Trong quá trình thi công xây dựng công trình phát hiện thấy những yếu tố bất hợp lý nếu không điều chỉnh thiết kế sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình và hiệu quả đầu tư;

2. Nhà thầu thiết kế có nghĩa vụ điều chỉnh hoặc thay đổi thiết kế bất hợp lý do lỗi của mình gây ra và có quyền từ chối những yêu cầu điều chỉnh thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư;

3. Chủ đầu tư có quyền thuê nhà thầu thiết kế khác thực hiện việc điều chỉnh thiết kế nếu nhà thầu thiết kế ban đầu không thực hiện điều chỉnh thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư. Nhà thầu thực hiện điều chỉnh thiết kế phải chịu trách nhiệm về những nội dung thiết kế do mình thực hiện.

**Điều 64.** Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thiết kế xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây:

a) Được tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình;

b) Đàm phán, ký kết và giám sát việc thực hiện hợp đồng thiết kế;

c) Yêu cầu nhà thầu thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

d) Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế;

đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp để tự thực hiện;

b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình;

c) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế;

d) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

đ) Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định của Luật này;

e) Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế;

g) Lưu trữ hồ sơ thiết kế;

h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 65.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình

1. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây:

a) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;

b) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;

c) Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thiết kế, *nhà thầu thẩm tra thiết kế* xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chỉ được nhận thầu thiết kế, *thẩm tra thiết kế* xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình;

b) Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;

c) Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm do mình đảm nhận;

d) Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng;

đ) Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế;

e) Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình;

g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 66.** Lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình xây dựng

1. Hồ sơ thiết kế công trình xây dựng phải được lưu trữ. Thời hạn lưu trữ theo tuổi thọ công trình.
2. Đối với công trình xây dựng có ý nghĩa quan trọng về lịch sử, chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, quốc phòng, an ninh thì hồ sơ thiết kế công trình phải được lưu trữ quốc gia, thời hạn lưu trữ vĩnh viễn.
3. Chính phủ quy định cụ thể về lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình xây dựng.

## **CHƯƠNG V GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Điều 67.** Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:
  - a) Công trình bí mật nhà nước, công trình theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính và các công trình khác theo quy định của Chính phủ được miễn giấy phép xây dựng;
  - b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt *hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình, đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan;*
  - c) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình;
  - đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực chưa có *quy hoạch xây dựng nông thôn* được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### *2. Giấy phép xây dựng bao gồm các loại*

- a) Xây dựng mới;*
- b) Sửa chữa, cải tạo;*
- c) Di dời công trình.*

### *3. Công trình quy mô lớn được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn.*

*4. Dự án gồm nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án.*

### **Điều 68.** Nội dung giấy phép xây dựng

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng gồm:



1. Tên công trình (thuộc dự án);
2. Chủ đầu tư (tên chủ đầu tư, địa chỉ liên hệ);
3. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình (đối với công trình theo tuyến);
4. Loại, cấp công trình;
5. Cốt xây dựng công trình;
6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
7. Mật độ xây dựng;
8. Hệ số sử dụng đất;
9. Các yêu cầu về an toàn đối với công trình và công trình lân cận;
10. Các yêu cầu về môi trường phòng cháy chữa cháy hành lang an toàn..
11. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài nội dung quy định tại các khoản Điều này, còn phải có nội dung về diện tích xây dựng tầng 1; tổng diện tích sàn xây dựng; số tầng bao gồm tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, gác xép, tum (nếu có); chiều cao tối đa toàn công trình; màu sắc, chất liệu xây dựng công trình.
12. Hiệu lực của giấy phép;
13. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư phải thực hiện trong quá trình xây dựng

**Điều 69. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng**

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;
2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật;
3. Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường;
4. Công trình sửa chữa, cải tạo không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ;
5. Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh;

6. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tuy nèn ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; cốt xây dựng mặt đường phải tuân theo cốt xây dựng của quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị;

7. Tùy thuộc vào địa điểm xây dựng công trình và yêu cầu của quy hoạch xây dựng, công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm;

**Điều 70. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng tạm**

Công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư;

3. Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về: môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia;

4. Phù hợp với quy mô công trình và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

5. Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết hạn. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

**Điều 71. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng**

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

2. Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; giấy tờ về quyền sở hữu công trình, nhà ở, đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo; giấy uỷ quyền, đối với trường hợp được chủ sở hữu công trình uỷ quyền thực hiện sửa chữa, cải tạo; quyết định cho phép đầu tư xây dựng của cấp có thẩm quyền, đối với công trình ngầm đô thị;

3. Hai bộ bản vẽ thiết kế do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện và đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Mỗi bộ gồm:

a) Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất, mặt bằng ranh giới lô đất, bản vẽ bình đồ (đối với công trình theo tuyến), sơ đồ đấu nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của công trình (giao thông, thoát nước);

b) Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chủ yếu của công trình;

c) Bản vẽ mặt bằng móng, mặt cắt móng, các bản vẽ kết cấu chịu lực chính (móng, khung, tường, mái chịu lực);

d) Bản vẽ hệ thống PCCC đã được thẩm duyệt đối với công trình thuộc danh mục yêu cầu phải thẩm duyệt phương án phòng chống cháy, nổ theo quy định của pháp luật về PCCC;

đ) Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo thì phải có các bản vẽ về vị trí, hạng mục cần cải tạo; trường hợp sửa chữa, cải tạo ảnh hưởng đến kết cấu công trình thì phải có báo cáo kết quả khảo sát, đánh giá chất lượng kết cấu cũ liên quan đến các hạng mục cải tạo và các biện pháp gia cố xác định đủ điều kiện để sửa chữa, cải tạo, kèm theo ảnh chụp hiện trạng công trình xin phép cải tạo và công trình lân cận.

4. Đối với trường hợp lắp đặt thiết bị hoặc kết cấu khác vào công trình đã xây dựng, nhưng không thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì phải có bản sao có chứng thực Hợp đồng với chủ sở hữu công trình.

5. Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền, ý kiến bằng văn bản về thiết kế cơ sở (nếu có) của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

6. Chính phủ quy định và hướng dẫn cụ thể về giấy phép xây dựng.

## **Điều 72.** Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng có quy mô lớn, công trình có kiến trúc đặc thù, công trình tôn giáo và các công trình xây dựng khác thuộc địa giới hành chính do mình quản lý theo quy định của Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng trong đô thị, các trung tâm cụm xã thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt, những điểm dân cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện phải cấp giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

## **Điều 73.** Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai và hướng dẫn các quy định về việc cấp giấy phép xây dựng.

2. Cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn nêu trên không quá mười lăm ngày.

3. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép, đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm.

4. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định.

5. Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác đối với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 74.** Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng

1. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;

b) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại Điều 69 hoặc Điều 70 của Luật này mà cơ quan cấp giấy phép không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện quy định tại Điều 75 của Luật này.

2. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng;

c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn bảy ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;

d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng; khi có sự điều chỉnh, thay đổi thiết kế phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

## **CHƯƠNG VI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **Mục 1**

#### **Thi công xây dựng công trình**

**Điều 75.** Điều kiện để khởi công xây dựng công trình

Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thoả thuận;
2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này;
3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt;
4. Có hợp đồng xây dựng;
5. Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;
6. Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;
7. Đối với khu đô thị mới, *khu nhà ở* tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

**Điều 76.** Yêu cầu đối với công trường xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo *do chủ đầu tư lập*, bao gồm:

1. Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành;
2. Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trường;
3. Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế;
4. Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình;
5. Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.
6. *Quy mô công trình, đối với công trình dân dụng phải có phối cảnh công trình*

**Điều 77.** Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

- a) Được tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng;

c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường;

đ) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình;

e) Không thanh toán giá trị khối lượng không bảo đảm chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý;

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp để thi công xây dựng công trình;

b) Tham gia với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình;

c) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình;

d) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;

đ) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình;

e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;

g) Xem xét và quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình;

h) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình;

i) Mua bảo hiểm công trình;

k) Lưu trữ hồ sơ công trình;

l) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không bảo đảm chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

m) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 78.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

- a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật;
- b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất lượng và hiệu quả công trình;
- c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng;
- d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu;
- đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra;
- e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;
- b) *Lập và phê duyệt thiết kế biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình;*
- c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường;
- d) Có nhật ký thi công xây dựng công trình;
- đ) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng;
- e) Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an ninh, trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;
- g) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;
- h) Bảo hành công trình;
- i) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm;
- k) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- l) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận;
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 79.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

- a) Các quyền quy định tại **Điều 65** của Luật này;

b) Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế;

c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư xây dựng công trình;

d) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế.

2. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nhiệm vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

b) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng *theo hợp đồng thiết kế xây dựng* với chủ đầu tư xây dựng công trình;

c) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế;

d) Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý.

### **Điều 80.** An toàn trong thi công xây dựng công trình

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:

1. Thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị, tài sản, công trình đang xây dựng, công trình ngầm và các công trình liền kề; đối với những máy, thiết bị, *vật tư* phục vụ thi công *có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động* phải được kiểm định an toàn trước khi đưa vào sử dụng;

2. Thực hiện biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình hoặc công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn;

3. Thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra mất an toàn trong thi công xây dựng.

### **Điều 81.** Bảo đảm vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:

1. Có biện pháp bảo đảm vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và các yêu cầu khác về vệ sinh môi trường;



2. Bồi thường thiệt hại do những vi phạm về vệ sinh môi trường do mình gây ra trong quá trình thi công xây dựng và vận chuyển vật liệu xây dựng;
3. Tuân theo các quy định khác của pháp luật về bảo vệ môi trường.

## **Mục 2**

### **Giám sát thi công xây dựng công trình**

#### **Điều 82.** Giám sát thi công xây dựng công trình

1. Mọi công trình xây dựng trong quá trình thi công phải được thực hiện chế độ giám sát.

2. Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải được thực hiện để theo dõi, kiểm tra về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình.

3. Chủ đầu tư xây dựng công trình phải thuê tư vấn giám sát hoặc tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động giám sát thi công xây dựng.

Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình.

4. Khuyến khích việc thực hiện chế độ giám sát đối với nhà ở riêng lẻ.

#### **Điều 83.** Yêu cầu của việc giám sát thi công xây dựng công trình

Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

1. Thực hiện ngay từ khi khởi công xây dựng công trình;
2. Thường xuyên, liên tục trong quá trình thi công xây dựng;
3. Căn cứ vào thiết kế được duyệt, quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng và *chỉ dẫn kỹ thuật*;
4. Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

**Điều 84.** Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng trong việc giám sát thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư xây dựng trong việc giám sát thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

- a) Được tự thực hiện giám sát khi có đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng;
- b) Đàm phán, ký kết hợp đồng, theo dõi, giám sát việc thực hiện hợp đồng;
- c) Thay đổi hoặc yêu cầu tổ chức tư vấn thay đổi người giám sát trong trường hợp người giám sát không thực hiện đúng quy định;
- d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng trong việc giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thuê tư vấn giám sát trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng để tự thực hiện;

b) Thông báo cho các bên liên quan về quyền và nghĩa vụ của tư vấn giám sát;

c) Xử lý kịp thời những đề xuất của người giám sát;

d) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng giám sát thi công xây dựng;

đ) Không được thông đồng hoặc dùng ảnh hưởng của mình để áp đặt làm sai lệch kết quả giám sát;

e) Lưu trữ kết quả giám sát thi công xây dựng;

g) Bồi thường thiệt hại khi lựa chọn tư vấn giám sát không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng, nghiệm thu khối lượng không đúng, sai thiết kế và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 85.** Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

a) Nghiệm thu xác nhận khi công trình đã thi công bảo đảm đúng thiết kế, theo quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng, *chỉ dẫn kỹ thuật* và bảo đảm chất lượng;

b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng;

c) Bảo lưu các ý kiến của mình đối với công việc giám sát do mình đảm nhận;

d) Từ chối yêu cầu bất hợp lý của các bên có liên quan;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện công việc giám sát theo đúng hợp đồng đã ký kết;

b) Không nghiệm thu khối lượng không bảo đảm chất lượng và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế công trình;

c) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng;

d) Đề xuất với chủ đầu tư xây dựng công trình những bất hợp lý về thiết kế để kịp thời sửa đổi;

đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

e) Không được thông đồng với nhà thầu thi công xây dựng, với chủ đầu tư xây dựng công trình và có các hành vi vi phạm khác làm sai lệch kết quả giám sát;

g) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư xây dựng công trình hoặc người có thẩm quyền xử lý, các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 86.** Nghiệm thu chất lượng công trình xây dựng

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng xây dựng công trình;

b) Nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận, từng giai đoạn, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Riêng các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

c) Chỉ được nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

d) Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi bảo đảm đúng yêu cầu thiết kế, *quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật* và bảo đảm chất lượng.

2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Bảo đảm các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

3. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thiện thi công xây dựng, thu dọn hiện trường, lập bản vẽ hoàn công và chuẩn bị các tài liệu để phục vụ việc nghiệm thu công trình và bàn giao công trình.

4. Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình xây dựng. Người tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm cá nhân về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình thi công xây dựng công trình và bàn giao công trình xây dựng.

## **Mục 3** **Các công việc khác**

### **Điều 87.** Cho phép sử dụng công trình

1. Đối với công trình quy mô cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và các công trình khi xảy ra sự cố sẽ gây thiệt hại về người thì chủ đầu tư phải đề nghị cấp giấy phép sử

dựng công trình trước khi đưa vào khai thác, sử dụng. Công trình chỉ được khai thác, sử dụng sau khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép sử dụng công trình.

2. Để được cấp giấy phép sử dụng công trình, chủ đầu tư phải nộp hồ sơ tới cơ quan cấp giấy phép xây dựng tại địa phương.

3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép sử dụng công trình gồm: đơn đề nghị cấp phép sử dụng công trình; giấy phép xây dựng đã được cấp; các bản vẽ hoàn công công trình tương ứng với các bản vẽ đã được chấp nhận khi cấp giấy phép xây dựng;

4. Cơ quan cấp giấy phép sử dụng công trình có trách nhiệm xem xét cấp giấy phép sử dụng cho chủ đầu tư trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp sau thời hạn nêu trên, nếu cơ quan quản lý nhà nước không cấp phép sử dụng công trình và không có văn bản nêu rõ lý do, thì chủ đầu tư được phép đưa công trình vào sử dụng.

Chính phủ quy định cụ thể các công trình phải xin cấp giấy phép sử dụng công trình, trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy phép sử dụng công trình.

#### **Điều 88.** Bảo hành công trình xây dựng

1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm bảo hành công trình; nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm bảo hành thiết bị công trình.

2. Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra.

3. Thời gian bảo hành công trình được xác định theo loại và cấp công trình.

4. Chính phủ quy định cụ thể thời gian bảo hành công trình.

#### **Điều 89.** Bảo trì công trình xây dựng

1. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình, máy móc, trang thiết bị công trình.

2. Việc bảo trì công trình, trang thiết bị công trình phải được thực hiện theo chỉ dẫn và quy định của nhà thiết kế, nhà sản xuất.

3. Việc bảo trì công trình được xác định theo loại và cấp công trình.

4. Chính phủ quy định cụ thể về bảo trì công trình.

#### **Điều 90.** Sự cố công trình xây dựng

1. Trong quá trình thi công xây dựng, vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình nếu sự cố công trình xảy ra thì nhà thầu thi công xây dựng công trình, chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm:

a) Ngừng thi công, vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp kịp thời để bảo đảm an toàn cho người và tài sản;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra đối với công trình và thông báo kịp thời cho các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền, có liên quan;

c) Bảo vệ hiện trường, trừ trường hợp phải khắc phục khẩn cấp để ngăn chặn thiệt hại.

2. Khi nhận được thông báo về sự cố công trình, các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

a) Thực hiện ngay các biện pháp khẩn cấp để khắc phục;

b) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng có trách nhiệm chỉ định tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc giám định để xác định nguyên nhân sự cố công trình, làm rõ trách nhiệm của các chủ thể gây ra sự cố công trình.

3. Người có lỗi gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các chi phí có liên quan hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

#### **Điều 91.** Di dời công trình

1. Việc di dời công trình từ vị trí này tới vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, bảo đảm giữ nguyên kiến trúc và chất lượng của công trình.

2. Trước khi di dời công trình, chủ đầu tư xây dựng công trình phải xin giấy phép. Giấy phép di dời công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp.

3. Nhà thầu thực hiện việc di dời công trình phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, bảo đảm vệ sinh môi trường.

#### **Điều 92.** Phá dỡ công trình xây dựng

1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong những trường hợp sau đây:

a) Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới; công trình xây dựng tạm;

b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận;

c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định Điều 11 của Luật này;

d) Công trình xây dựng sai quy hoạch xây dựng, công trình xây dựng không có giấy phép đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép;

đ) Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Công tác phá dỡ công trình xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Việc phá dỡ công trình chỉ được thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Việc phá dỡ công trình phải thực hiện theo giải pháp phá dỡ được duyệt, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

3. Trách nhiệm của các bên tham gia phá dỡ công trình xây dựng được quy định như sau:

a) Người được giao tổ chức thực hiện việc phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

b) Người đang sở hữu hoặc sử dụng công trình thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế phá dỡ và chịu mọi chi phí cho công tác phá dỡ;

c) Người có trách nhiệm quyết định phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ra quyết định, quyết định không kịp thời, quyết định trái với quy định của pháp luật.

## **Mục 4**

### **Xây dựng công trình đặc thù**

**Điều 93.** Công trình xây dựng đặc thù

Các công trình xây dựng đặc thù bao gồm:

1. Công trình bí mật nhà nước;
2. Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp;
3. Công trình tạm.

**Điều 94.** Xây dựng công trình bí mật nhà nước

1. Công trình bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong các hoạt động xây dựng, thuộc các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, kinh tế, khoa học, công nghệ và các lĩnh vực khác.

2. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

3. Chính phủ quyết định việc xây dựng từng công trình bí mật nhà nước khi có yêu cầu xây dựng.

## **Điều 95. Xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp**

1. Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xây dựng nhằm đáp ứng kịp thời các yêu cầu khẩn cấp về phòng, chống thiên tai, địch họa và các yêu cầu khẩn cấp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Người được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp được tự quyết định trình tự khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng phù hợp với yêu cầu về tình trạng khẩn cấp, chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng công trình này, bảo đảm đáp ứng kịp thời nhằm hạn chế tối đa thiệt hại về người và tài sản có thể xảy ra.

## **Điều 96. Xây dựng công trình tạm**

1. Công trình tạm được xây dựng và chỉ được phép tồn tại trong một khoảng thời gian xác định.

2. Công trình tạm bao gồm:

- a) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;
- b) Công trình, nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng có thời hạn nằm trong quy hoạch nhưng chưa giải phóng mặt bằng xây dựng.

3. Đối với công trình xây dựng tạm phục vụ công trình xây dựng chính, chậm nhất là ba mươi ngày, kể từ ngày công trình xây dựng chính được đưa vào sử dụng, chủ công trình xây dựng tạm phải tự phá dỡ, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phục vụ công trình xây dựng chính là công trình, khu dân cư có quy mô lớn phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng có thời hạn khi hết thời hạn theo quy định của giấy phép xây dựng tạm thì chủ công trình xây dựng phải tự phá dỡ; nếu không tự giác dỡ bỏ thì bị cưỡng chế, chủ công trình xây dựng chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế và không được đền bù.

## **CHƯƠNG VII ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

### **Điều 97. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân**

1. Các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại dự án; loại, cấp công trình và công việc theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân khi tham gia các lĩnh vực sau đây phải có đủ điều kiện về năng lực:

- a) Lập dự án đầu tư xây dựng;
- b) Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- c) Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- d) Khảo sát xây dựng công trình;
- đ) Thiết kế xây dựng công trình;
- e) Thi công xây dựng công trình;
- g) *Định giá xây dựng*;
- h) Giám sát thi công xây dựng công trình;
- i) *Giám sát công tác khảo sát xây dựng*;
- k) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- l) Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;

3. Cá nhân tham gia hoạt động xây dựng phải có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp.

4. Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án thiết kế quy hoạch xây dựng; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng và cá nhân hành nghề độc lập thực hiện các công việc thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định. Cá nhân tham gia quản lý dự án phải có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

5. Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức được xác định theo cấp bậc trên cơ sở năng lực hành nghề xây dựng của các cá nhân trong tổ chức, kinh nghiệm hoạt động xây dựng, khả năng tài chính, thiết bị và năng lực quản lý của tổ chức.

**Điều 98.** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng

1. Tổ chức thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:
  - a) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng;
  - b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp;
  - c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án quy hoạch xây dựng, chủ trì thiết kế chuyên ngành thuộc đồ án quy hoạch xây dựng phải có năng lực hành nghề xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với từng loại quy hoạch xây dựng.

2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng;
- b) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng.

**Điều 99.** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng

1. Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:
  - a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng;



b) Có điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc lập dự án đầu tư xây dựng;

c) Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng để đảm nhận chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng.

2. Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng;

b) Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Chính phủ quy định phạm vi hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng của tổ chức, cá nhân.

**Điều 100.** Điều kiện đối với tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng

1. Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký hoạt động khảo sát xây dựng;

b) Có đủ năng lực khảo sát xây dựng;

c) Mỗi nhiệm vụ khảo sát xây dựng phải có chủ nhiệm khảo sát xây dựng có đủ năng lực hành nghề khảo sát xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp. Chủ nhiệm khảo sát xây dựng do nhà thầu khảo sát xây dựng chỉ định. Các cá nhân tham gia từng công việc khảo sát xây dựng phải có chuyên môn phù hợp với công việc được giao;

d) Máy, thiết bị phục vụ khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng, bảo đảm an toàn cho công tác khảo sát và bảo vệ môi trường.

2. Phòng thí nghiệm phục vụ khảo sát xây dựng phải đủ tiêu chuẩn theo quy định và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng công nhận.

**Điều 101.** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng công trình

1. Tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phải có năng lực hành nghề thiết kế xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với yêu cầu của loại, cấp công trình.

2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng;

b) Có đăng ký hành nghề hoạt động thiết kế xây dựng công trình.

3. Chính phủ quy định phạm vi hoạt động hành nghề thiết kế xây dựng công trình của tổ chức, cá nhân.

3. Đối với việc thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:

a) Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện;

b) Nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức thiết kế nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

**Điều 102.** Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình;

b) Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình;

c) Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp;

d) Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng công trình.

2. Cá nhân tự tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng thì phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

Chính phủ quy định phạm vi hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân.

## **CHƯƠNG VIII**

### **LỰA CHỌN NHÀ THẦU VÀ HỢP ĐỒNG**

### **TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

#### **Mục 1**

#### **Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng**

**Điều 103.** Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

1. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng được thực hiện đối với các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng,

lập dự án đầu tư xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và thi công xây dựng và các hoạt động xây dựng khác.

2. Việc lựa chọn nhà thầu là nhằm tìm được nhà thầu chính, tổng thầu, thầu phụ có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình.

3. Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có thể giao một phần công việc của hợp đồng cho thầu phụ. Thầu phụ phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng tương ứng và được chủ đầu tư xây dựng chấp nhận; thầu phụ không được giao toàn bộ hoặc phần việc chính theo hợp đồng cho các nhà thầu khác.

4. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng phải tuân theo các quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

**Điều 104.** Yêu cầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

1. Việc lựa chọn nhà thầu phải bảo đảm những yêu cầu sau đây:

a) Đáp ứng được hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng;

b) Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp, *có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý phù hợp với các đề xuất về tiến độ, tài chính và giải pháp thực hiện gói thầu;*

c) Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch, *cạnh tranh;*

d) Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng;

đ) Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc;

*e) Nội dung dự thảo hợp đồng trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu khi lựa chọn nhà thầu xây dựng phải tuân thủ theo các quy định về hợp đồng xây dựng của Luật này và pháp luật về hợp đồng dân sự.*

2. Người quyết định đầu tư có quyền quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu.

3. Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

4. Đối với dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước, cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định kết quả đấu thầu, hồ sơ mời thầu thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu làm cơ sở cho người có thẩm quyền hoặc chủ đầu tư xem xét, quyết định. Việc thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu không phải là đánh giá lại hồ sơ dự thầu;

5. Mỗi công trình xây dựng chỉ lập một dự toán gói thầu để bên mời thầu tổ chức lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng. Đối với công trình dạng tuyến, phức tạp do Người quyết định đầu tư quyết định việc phân chia công trình thành các gói thầu nếu thấy cần thiết.

6. Nhà thầu trúng thầu không được chuyển nhượng việc ký kết, thực hiện hợp đồng sau khi được phê duyệt trúng thầu.

**Điều 105.** Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

Tuỳ theo quy mô, tính chất, nguồn vốn đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:

1. Đấu thầu rộng rãi: Đấu thầu rộng rãi được thực hiện để lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng và không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia.

2. Đấu thầu hạn chế: Đấu thầu hạn chế được thực hiện để lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình đối với công trình xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao và chỉ có một số nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng được mời tham gia dự thầu.

3. Chỉ định thầu

Người quyết định đầu tư được quyền chỉ định trực tiếp một tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng để thực hiện công việc, công trình với giá hợp lý trong các trường hợp sau đây:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm;

b) Công trình có tính chất nghiên cứu thử nghiệm;

c) Công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có quy mô nhỏ, đơn giản theo quy định của Chính phủ;

d) Tu bổ, tôn tạo, phục hồi các công trình di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá;

đ) Các trường hợp đặc biệt khác được người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

4. Thi tuyển, tuyển chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

5. Lựa chọn nhà thầu tư vấn lập quy hoạch xây dựng.

6. Các hình thức lựa chọn nhà thầu khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**Điều 106.** Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng

1. Việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng được thực hiện thông qua hình thức chỉ định thầu.

2. Đối với quy hoạch xây dựng có ý nghĩa quan trọng, khuyến khích việc lựa chọn tư vấn thông qua hình thức thi tuyển.

3. Chính phủ quy định cụ thể hình thức chỉ định, thi tuyển để lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng.

**Điều 107.** Thi tuyển, tuyển chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng

1. Công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù phải được tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình; người quyết định đầu tư quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình; đối với công trình khác thì việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình do chủ đầu tư quyết định.

2. Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được ưu tiên lựa chọn để lập dự án và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

3. Chính phủ quy định cụ thể việc thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

**Điều 108.** Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình

1. Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình để thực hiện các công việc về chuẩn bị mặt bằng xây dựng, xây dựng công trình chính và các công trình phụ trợ, lắp đặt và hiệu chỉnh thiết bị cần lắp và các công việc xây dựng khác

2. Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình được lựa chọn theo hình thức 1 túi hồ sơ theo quy định bao gồm các đề xuất về mặt kỹ thuật, về tài chính và giá. Đối với gói thầu thi công xây dựng có yêu cầu kỹ thuật phức tạp, việc lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình có thể được thực hiện theo phương thức 2 túi hồ sơ bao gồm phần đề xuất về mặt kỹ thuật và phần đề xuất về mặt giá, tài chính;

3. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình phải quy định rõ về các yêu cầu đối với nhà thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật cần thiết, các quy chuẩn, tiêu chuẩn về kỹ thuật xây dựng áp dụng trong thiết

kế, thi công xây dựng, nghiệm thu công trình xây dựng và các nội dung cần thiết khác phù hợp với các quy định của pháp luật về đấu thầu;

4. Nhà thầu thi công xây dựng được lựa chọn phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật phù hợp với quy mô, tính chất của công việc đảm nhận, có tiến độ thực hiện, biện pháp tổ chức thi công, các giải pháp đảm bảo an toàn, môi trường phù hợp và có giá dự thầu hợp lý theo các biện pháp, giải pháp thực hiện được đề xuất.

5. Chính phủ quy định cụ thể về lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình.

#### **Điều 109.** Lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng

1. Lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng để thực hiện các công việc khảo sát xây dựng, lập quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng, quản lý dự án và các công việc tư vấn xây dựng khác.

2. Lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng được thực hiện theo phương thức 2 túi hồ sơ theo quy định của pháp luật về đấu thầu bao gồm phần đề xuất về kỹ thuật và hồ sơ đề xuất về giá và tài chính.

3. Chủ đầu tư phải tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ tư vấn phù hợp với phạm vi công việc, yêu cầu đối với loại công việc tư vấn theo quy định của Luật này.

4. Nhà thầu tư vấn được lựa chọn phải có đủ năng lực hoạt động, năng lực hành nghề theo quy định của pháp luật phù hợp với loại công việc tư vấn đảm nhận, có giải pháp về kỹ thuật, phương án tổ chức thực hiện công việc tối ưu, có giá dự thầu hợp lý và phù hợp với khả năng tài chính của chủ đầu tư.

5. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng phải nêu rõ các yêu cầu nhà thầu đề xuất huy động, bố trí chủ nhiệm đồ án quy hoạch xây dựng, các chủ trì thiết kế chuyên ngành, các nhân sự chủ chốt khác có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật Xây dựng; có biện pháp đảm bảo chất lượng, tiến độ thực hiện công việc và các yêu cầu cần thiết khác.

6. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát xây dựng phải nêu rõ các yêu cầu nhà thầu đề xuất huy động, bố trí chủ nhiệm khảo sát, các nhân sự chủ chốt khác; máy móc, thiết bị, phòng thí nghiệm phục vụ khảo sát xây dựng đáp ứng yêu cầu về chất lượng, bảo đảm an toàn cho công tác khảo sát và bảo vệ môi trường; phương án kỹ thuật khảo sát phù hợp với nhiệm vụ khảo sát xây dựng; có biện pháp đảm bảo chất lượng, tiến độ thực hiện công việc và các yêu cầu cần thiết khác.

7. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để lựa chọn Nhà thầu tư vấn thiết kế xây dựng phải nêu rõ các yêu cầu nhà thầu đề xuất huy động, bố trí chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế, các nhân sự chủ chốt khác; có đề xuất nội dung thiết kế

*phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế và các bước thiết kế xây dựng công trình; bảo đảm thể hiện được các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng; đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, an toàn, tiết kiệm, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường xây dựng ; có biện pháp đảm bảo chất lượng, tiến độ thực hiện công việc và các yêu cầu cần thiết khác.*

8. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình phải nêu rõ các yêu cầu nhà thầu đề xuất huy động, bố trí nhân sự; có đề xuất về giải pháp giám sát và quy trình kiểm soát chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường xây dựng; quy trình kiểm tra và nghiệm thu, có biện pháp quản lý hồ sơ tài liệu có liên quan trong quá trình giám sát; có biện pháp đảm bảo về chất lượng, tiến độ thực hiện công việc và các yêu cầu cần thiết khác.

9. Nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình phải nêu rõ các yêu cầu nhà thầu đề xuất huy động, bố trí giám đốc, phó giám đốc và các nhân sự; có đề xuất các giải pháp tổ chức quản lý về khối lượng, chất lượng, tiến độ, chi phí, an toàn lao động, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình; phương án điều phối hoạt động giữa các tổ chức, cổ nhân tham gia thực hiện dự án; có biện pháp đảm bảo chất lượng, tiến độ thực hiện công việc và các yêu cầu cần thiết khác.

10. Chính phủ quy định chi tiết về lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng.

#### **Điều 110.** Lựa chọn tổng thầu trong hoạt động xây dựng

1. Tùy theo quy mô, tính chất, loại, cấp công trình và những điều kiện cụ thể của dự án đầu tư xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định các hình thức lựa chọn tổng thầu trong hoạt động xây dựng sau đây:

- a) Tổng thầu thiết kế thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình;
- b) Tổng thầu thi công thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình;
- c) Tổng thầu thực hiện toàn bộ công việc thiết kế và thi công xây dựng công trình;
- d) Tổng thầu thực hiện toàn bộ các công việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình;
- đ) Tổng thầu chia khoá trao tay thực hiện trọn gói toàn bộ các công việc từ lập dự án đến việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình.

2. Trường hợp áp dụng hình thức tổng thầu quy định tại khoản 1 Điều này thì tổng thầu phải cử người có đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng để điều phối toàn bộ công việc của tổng thầu.

3. Chính phủ quy định chi tiết về lựa chọn tổng thầu trong hoạt động xây dựng.

**Điều 111.** Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu

1. Bên mời thầu có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu các bên dự thầu cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho việc lựa chọn nhà thầu;
- b) Lựa chọn nhà thầu trúng thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
- c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên mời thầu có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Lập hồ sơ mời thầu, kế hoạch đấu thầu phù hợp với nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;
- b) Kiểm tra việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng và tình trạng tài chính của bên dự thầu được lựa chọn;
- c) Đáp ứng đầy đủ, kịp thời nguồn vốn để thực hiện công việc theo tiến độ;
- d) Thông báo những yêu cầu cần thiết cho các bên dự thầu và thực hiện đúng các nội dung đã thông báo;
- đ) Công bố công khai đơn vị trúng thầu và giá trúng thầu sau khi có kết quả lựa chọn nhà thầu;
- e) Mua bảo hiểm công trình;
- g) Bồi thường thiệt hại cho các nhà thầu tham gia dự thầu trong trường hợp do lỗi của mình gây ra;
- h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi dàn xếp thầu, mua, bán thầu, tiết lộ thông tin khi xét thầu hoặc thông đồng với nhà thầu và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đấu thầu;
- i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 112.** Quyền và nghĩa vụ của bên dự thầu

1. Bên dự thầu có các quyền sau đây:

- a) Tham gia dự thầu độc lập hoặc liên danh với các nhà thầu khác để dự thầu;



- b) Yêu cầu cung cấp thông tin, khảo sát hiện trường để lập hồ sơ dự thầu;
- c) Khiếu nại, tố cáo khi phát hiện các hành vi vi phạm các quy định về lựa chọn nhà thầu;
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Bên dự thầu có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Lập hồ sơ dự thầu trung thực, chính xác, bảo đảm các yêu cầu của hồ sơ mời thầu;
- b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 104 của Luật này;
- c) Bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm của mình gây ra dẫn đến kéo dài đấu thầu hoặc đấu thầu lại;
- d) Thực hiện bảo lãnh dự thầu theo quy định;
- đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 113.** Trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng trong lựa chọn nhà thầu

- 1. Kiểm tra, xử lý các vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lựa chọn nhà thầu.
- 2. Đình chỉ việc lựa chọn nhà thầu, huỷ bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu khi phát hiện có những vi phạm trong lựa chọn nhà thầu.
- 3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, bồi thường thiệt hại do các quyết định của mình gây ra.

**Điều 114.** Đăng ký, quản lý và sử dụng thông tin năng lực của các nhà thầu khi tổ chức lựa chọn nhà thầu xây dựng

1. Các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng có nghĩa vụ cung cấp thông tin thực tế về năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng tới các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng theo quy định. Nhà thầu phải đảm bảo cung cấp thông tin trung thực, chính xác và kịp thời.

2. Thông tin về năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng của các nhà thầu do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng công bố là cơ sở để chủ đầu tư lựa chọn tham gia vào thực hiện các hoạt động xây dựng.

3. Đối với nhà thầu nước ngoài:

- a) Các nhà thầu nước ngoài có nghĩa vụ cung cấp thông tin, tuân thủ các quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này.

b) Sau khi trúng thầu các nhà thầu nước ngoài phải đăng ký để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng cấp giấy phép.

4. Chính phủ quy định cụ thể về việc đăng ký thông tin năng lực của các tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng.

## Mục 2

### Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

#### **Điều 115.** Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng là hợp đồng dân sự được thoả thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng.

2. Hợp đồng xây dựng được các bên tham gia ký kết theo nguyên tắc sau:

a) Tự nguyện, bình đẳng, hợp tác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

b) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu theo quy định và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng;

c) Giá hợp đồng không được vượt giá trúng thầu;

d) Đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ về nội dung giữa các hợp đồng xây dựng cùng một dự án, gói thầu;

đ) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì các thành viên trong liên danh phải có thoả thuận liên danh và trong hợp đồng kí với chủ đầu tư phải có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia liên danh.

3. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được ký kết bằng văn bản phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 116.** Các loại hợp đồng và giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Tùy theo quy mô tính chất của công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng trong hoạt động xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau cho các công việc tác lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát, thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng và các công việc khác.

a) Theo nội dung, tính chất công việc: Hợp đồng tư vấn xây dựng; Hợp đồng thi công xây dựng công trình; Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ; Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình; Hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ; Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình;

*Hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (EPC) và Hợp đồng lập dự án đầu tư xây dựng công trình - thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (chìa khóa trao tay).*

*b) Theo mối quan hệ giữa các bên tham gia: Hợp đồng thầu chính; Hợp đồng tổng thầu và Hợp đồng thầu phụ.*

*2. Giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng có các hình thức sau:*

- a) Hợp đồng theo giá trọn gói;*
- b) Hợp đồng theo đơn giá cố định;*
- c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh;*
- d) Hợp đồng theo thời gian;*
- đ) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm (%);*
- e) Hợp đồng theo giá kết hợp.*

*3. Người quyết định đầu tư quyết định việc áp dụng loại hợp đồng và giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng*

**Điều 117.** Nội dung hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Nội dung và khối lượng công việc;*
- b) Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc;*
- c) Thời gian và tiến độ thực hiện;*
- d) Hình thức giá hợp đồng và giá trị hợp đồng;*
- đ) Bảo đảm thực hiện hợp đồng;*
- e) Tạm ứng hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng (nếu có);*
- g) Đồng tiền và thanh toán hợp đồng;*
- h) Điều chỉnh hợp đồng;*
- i) Nghiệm thu, bàn giao;*
- k) Bảo hành;*
- l) Trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên hợp đồng;*
- m) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;*
- n) Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng;*

- o) Giải quyết tranh chấp, thưởng hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng;*
- p) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng;*
- q) Rủi ro và bất khả kháng;*
- r) Quyết toán và thanh lý hợp đồng;*
- s) Các thỏa thuận khác phù hợp với quy định của hợp đồng dân sự.

*2. Đối với hợp đồng tổng thầu xây dựng ngoài những nội dung nêu ở Khoản 1 Điều này thì còn phải được bổ sung các nội dung về trách nhiệm quản lý của tổng thầu xây dựng đối với mặt bằng xây dựng, việc lựa chọn thầu phụ, khớp nối các công việc trong hợp đồng và các công việc khác có liên quan.*

*3. Chính phủ quy định chi tiết về các nội dung của hợp đồng xây dựng.*

**Điều 118.** Điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động xây dựng

*1. Điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động xây dựng bao gồm điều chỉnh khối lượng trong hợp đồng, điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác (nếu có) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động xây dựng được áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng đã kí kết và trong các trường hợp sau:*

- a) Khi có sự thay đổi dự án đầu tư xây dựng có ảnh hưởng đến hợp đồng;*
- b) Khi Nhà nước thay đổi các chính sách có liên quan;*
- c) Các trường hợp bất khả kháng;*
- d) Theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng.*

*2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn nhà nước thì việc điều chỉnh giá hợp đồng chỉ áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá cố định, đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian được quy định như sau:*

*a) Trường hợp khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng phát sinh;*

*b) Trường hợp khối lượng phát sinh nhỏ hơn hoặc bằng 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá trong hợp đồng, kể cả đơn giá đã được điều chỉnh theo thỏa thuận của hợp đồng (nếu có) để thanh toán;*

*c) Trường hợp điều chỉnh đơn giá đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và hợp đồng theo thời gian được thực hiện khi giá đầu vào có biến động bất thường*

hoặc Nhà nước thay đổi chính sách ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng nếu được phép của cấp quyết định đầu tư;

d) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, việc điều chỉnh đơn giá được căn cứ vào thỏa thuận các bên thỏa thuận về phương pháp điều chỉnh, thời điểm và cơ sở dữ liệu xác định đơn giá trong hợp đồng.

3. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn nhà nước thì việc điều chỉnh tiến độ hợp đồng được áp dụng thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác;

b) Thay đổi phạm vi công việc, thiết kế, biện pháp thi công theo yêu cầu của bên giao thầu làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng;

c) Do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhận thầu gây ra.

4. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn nhà nước thì việc điều chỉnh hợp đồng xây dựng không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt, không làm kéo dài tiến độ hoàn thành dự án thì chủ đầu tư được quyền quyết định; trường hợp làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt và làm kéo dài tiến độ hoàn thành dự án thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

5. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn khác, các bên tham khảo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này để thỏa thuận về điều chỉnh giá, tiến độ hợp đồng.

**Điều 119.** Giải quyết tranh chấp hợp đồng và chuyển nhượng hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Các bên hợp đồng giải quyết tranh chấp phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

a) Không ảnh hưởng đến tiến độ của dự án đầu tư xây dựng;

b) Đảm bảo việc thực hiện được các cam kết trong hợp đồng xây dựng;

c) Hòa hòa lợi ích của các bên hợp đồng.

2. Khi xảy ra tranh chấp hợp đồng trong hoạt động xây dựng, các bên thực hiện theo trình tự sau:

a) Hai bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết;

b) Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết được thực hiện thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. *Việc chuyển nhượng hợp đồng xây dựng được thực hiện trong thời gian ký kết hợp đồng và theo quy định của pháp luật có liên quan.*

## **CHƯƠNG IX QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG**

**Điều 120.** Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.

3. Ban hành quy chuẩn *kỹ thuật*, tiêu chuẩn xây dựng.

4. Quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

5. *Quản lý năng lực hoạt động xây dựng, lựa chọn nhà thầu và hợp đồng trong hoạt động xây dựng.*

6. *Quản lý an toàn, vệ sinh lao động trong thi công xây dựng công trình.*

7. Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng.

8. Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng.

9. Tổ chức nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng.

10. Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng.

11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng.

**Điều 121.** Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng trong phạm vi cả nước.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng.

3. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

**Điều 122.** Thanh tra xây dựng

1. Thanh tra xây dựng là thanh tra chuyên ngành về xây dựng.

2. Tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng do Chính phủ quy định.

**Điều 123.** Nhiệm vụ của thanh tra xây dựng

Thanh tra xây dựng có các nhiệm vụ sau đây:

1. Thanh tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng;
2. Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về xây dựng;
3. Xác minh, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về xây dựng.

**Điều 124.** Quyền và trách nhiệm của thanh tra xây dựng

1. Thanh tra xây dựng có các quyền sau đây:
  - a) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết;
  - b) Yêu cầu giám định những nội dung có liên quan đến chất lượng công trình trong trường hợp cần thiết;
  - c) Áp dụng các biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật;
  - d) Lập biên bản thanh tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện các biện pháp xử lý;
  - đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Thanh tra xây dựng có trách nhiệm:
  - a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, trình tự, thủ tục thanh tra, kiểm tra theo quy định;
  - b) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng được thanh tra. Việc thanh tra phải được lập thành biên bản;
  - c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận của mình và bồi thường thiệt hại do kết luận sai gây ra;
  - d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 125.** Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra

1. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:
  - a) Yêu cầu đoàn thanh tra, kiểm tra giải thích rõ các *nội dung liên quan đến nội dung thanh tra, kiểm tra*;
  - b) Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động thanh tra của thanh tra viên.
2. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các nghĩa vụ sau đây:
  - a) Tạo điều kiện cho đoàn thanh tra, thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;

b) Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các tài liệu và giải trình các nội dung cần thiết. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã cung cấp và chấp hành kết luận của thanh tra xây dựng.

c) Chấp hành quyết định thanh tra, kiểm tra.

**Điều 126.** Quyền khiếu nại, tố cáo, trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Cá nhân có quyền khiếu nại, tố cáo; tổ chức có quyền khiếu nại về những hành vi vi phạm quy định của Luật này với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng các cấp có trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của mình; trong trường hợp nhận được khiếu nại, tố cáo không thuộc thẩm quyền của mình thì có trách nhiệm chuyển đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, tố cáo biết.

**Điều 127.** Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tổ chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì thi hành theo các quyết định, bản án đó.

## **CHƯƠNG X**

### **KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

**Điều 128.** Khen thưởng

Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quản lý, hoạt động xây dựng thì được khen thưởng theo quy định của pháp luật.

**Điều 129.** Xử lý vi phạm

1. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.

2. Công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép hoặc sai với giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình xây dựng theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng thì phải bị phá dỡ toàn bộ hoặc phần vi phạm theo quy định.



## **CHƯƠNG XI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 130.** Xử lý các công trình xây dựng trước khi Luật xây dựng có hiệu lực không phù hợp các quy định của Luật này

Công trình xây dựng trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực không phù hợp các quy định của Luật này được xử lý như sau:

1. Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về kiến trúc được phép tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải tuân theo quy định của Luật này.

2. Công trình xây dựng đang tồn tại nhưng không phù hợp với quy hoạch thì được xử lý như sau:

a) Chủ công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn phù hợp với thời gian thực hiện quy hoạch khi có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, sửa chữa;

b) Công trình được chuyển về khu vực đã được quy hoạch thì chủ công trình được đền bù, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

3. Công trình được phép xây dựng tạm có thời hạn nếu có yêu cầu phải di chuyển trước thời hạn thực hiện quy hoạch hoặc trước thời hạn được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được đền bù theo quy định của pháp luật.

**Điều 131.** Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực từ ngày    tháng    năm .

**Điều 132.** Hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.