

**QUỐC HỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Luật số: .../.../...

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**DỰ THẢO**  
(Trình Chính phủ)

**LUẬT XÂY DỰNG**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Quốc hội ban hành Luật Xây dựng;*

## **CHƯƠNG I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

1. *Hoạt động đầu tư xây dựng* là quá trình tiến hành các hoạt động để đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, cải tạo công trình.

2. *Hoạt động xây dựng* gồm lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

3. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, 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.

4. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, công trình viễn thông thụ động; cung cấp năng lượng; chiếu sáng công cộng; cấp nước; thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

5. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ, công viên và công trình sử dụng cho mục đích công cộng khác.

6. *Người quyết định đầu tư* là cá nhân hoặc người đại diện của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

7. *Dự án đầu tư xây dựng* là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành các hoạt động xây dựng để xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, cải tạo công trình nhằm duy trì, phát triển, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định.

8. *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

9. *Hoạt động tư vấn xây dựng* gồm lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra, kiểm định, thí nghiệm, quản lý dự án, giám sát thi công và công việc tư vấn khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng.

10. *Lập dự án đầu tư xây dựng* gồm việc lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) và thực hiện các công việc cần thiết để chuẩn bị đầu tư xây dựng.

11. *Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật* 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 xây dựng được lựa chọn, làm cơ sở phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

12. *Thiết kế sơ bộ* là thiết kế thể hiện ý tưởng về thiết kế xây dựng công trình, dây chuyền công nghệ, thiết bị.

13. *Thiết kế cơ sở* là thiết kế thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.

14. *Thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front - End Engineering Design), sau đây gọi là thiết kế FEED*, là thiết kế được lập đối với dự án có thiết kế công nghệ để cụ thể hóa các yêu cầu về phương án công nghệ, thông số kỹ thuật của các thiết bị công nghệ; thể hiện được giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng chủ yếu phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.

15. *Thiết kế kỹ thuật* là thiết kế thể hiện đầy đủ các giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.

16. *Thiết kế bản vẽ thi công* là thiết kế thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình.

17. *Thẩm tra* là việc tổ chức, cá nhân thực hiện kiểm tra, đánh giá, kết luận đối với những nội dung cần thiết về chuyên môn trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo yêu cầu của người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng.

18. *Thẩm định* là việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức, thực hiện kiểm tra, đánh giá đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng để cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xem xét, quyết định đầu tư xây dựng, phê duyệt thiết kế xây dựng.

19. *Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng* gồm Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu trực thuộc cấp tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã).

20. *Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành* là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý theo quy định của Luật này.

21. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng* là cơ quan chuyên môn được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

22. *Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư* là cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án và được người quyết định đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định.

23. *Giấy phép xây dựng* là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

24. *Thi công xây dựng công trình* là việc tiến hành xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ đối với công trình xây dựng; phá dỡ công trình xây dựng; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

25. *Thiết bị công trình* là thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng.

26. *Thiết bị công nghệ* là thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ.

27. *Nhà thầu trong hoạt động đầu tư xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu) là tổ chức, cá nhân hoặc kết hợp giữa các tổ chức hoặc giữa các cá nhân theo hình thức liên danh để tham gia hoạt động xây dựng theo hợp đồng xây dựng.

28. *Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu chính) 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.

29. *Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu phụ) là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính.

30. *Nhà thầu nước ngoài* là tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài hoặc cá nhân mang quốc tịch nước ngoài tham gia ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng tại Việt Nam. Nhà thầu nước ngoài có thể là nhà thầu chính hoặc nhà thầu phụ.

31. *Sự cố công trình xây dựng* là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình.

32. *Vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình* là giới hạn các khu vực trong và xung quanh công trường xây dựng có thể xuất hiện những yếu tố nguy hiểm gây thiệt hại cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện do quá trình thi công xây dựng công trình gây ra, được xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình.

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

1. Bảo đảm đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường; phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hoá của địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh; đảm bảo mục tiêu tăng trưởng xanh, đô thị thông minh và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật.

2. Sử dụng hợp lý nguồn lực, tài nguyên tại khu vực có dự án, bảo đảm đúng mục đích, đối tượng và trình tự đầu tư xây dựng.

3. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng.

4. Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng, sức khỏe con người và tài sản; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường.

5. Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình và đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

6. Tổ chức, cá nhân chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện theo quy định của Luật này; cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

7. Bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, thất thoát và tiêu cực khác trong hoạt động đầu tư xây dựng.

8. Phân định rõ chức năng quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng với chức năng quản lý của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư phù hợp với từng hình thức đầu tư.

9. Khi đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình xây dựng, phát triển vật liệu xây dựng phải có giải pháp kỹ thuật và quản lý nhằm bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên và bảo vệ môi trường.

### **Điều 5. Loại, cấp công trình xây dựng**

1. Loại công trình xây dựng được xác định theo tính chất kết cấu và công năng sử dụng công trình.

2. Cấp công trình xây dựng được xác định cho từng loại công trình gồm:

a) Cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Luật này được xác định căn cứ vào quy mô, mức độ quan trọng, thông số kỹ thuật của công trình, bao gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Cấp công trình xây dựng phục vụ thiết kế xây dựng công trình được quy định trong tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Cấp công trình phục vụ quản lý các nội dung khác được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Chính phủ quy định chi tiết về loại công trình xây dựng.

4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

## **Điều 6. Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động xây dựng theo nguyên tắc tự nguyện, trừ các tiêu chuẩn được viện dẫn trong quy chuẩn kỹ thuật hoặc văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận, bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Bảo đảm tính tương thích, tính khả thi của các tiêu chuẩn được áp dụng.

3. Việc nghiên cứu ứng dụng khoa học, công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Bảo đảm công nghệ tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững;

b) Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng để nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của Chính phủ.

4. Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm xây dựng, cập nhật các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia áp dụng cho công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật bảo đảm sự phù hợp với thực tiễn và xu thế phát triển của khoa học công nghệ.

## **Điều 7. Vật liệu xây dựng**

1. Phát triển, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng phải bảo đảm an toàn, hiệu quả, thân thiện với môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên.

2. Vật liệu, cấu kiện sử dụng cho công trình xây dựng phải theo đúng thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa.

3. Vật liệu xây dựng được sử dụng để sản xuất, chế tạo, gia công bán thành phẩm phải phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tại chỗ đảm bảo hiệu quả đầu tư; vật liệu xây dựng và sản phẩm xây dựng được sản xuất, chế tạo trong nước; sản phẩm có tỷ lệ nội địa hóa cao.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.



## **Điều 8. Chủ đầu tư**

Theo hình thức đầu tư, chủ đầu tư được xác định như sau:

1. Đối với dự án đầu tư công, người quyết định đầu tư giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng không đủ điều kiện thực hiện, người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức có chức năng nhiệm vụ phù hợp làm chủ đầu tư.

2. Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP):

a) Chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án PPP;

b) Trường hợp không thành lập doanh nghiệp dự án PPP, chủ đầu tư là nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của pháp luật về PPP.

3. Đối với dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư, đăng ký đầu tư, chủ đầu tư là nhà đầu tư được lựa chọn hoặc được chấp thuận hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia, các bên có thể thành lập doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án khi đáp ứng điều kiện, quy định pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này, chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn hoặc được giao trách nhiệm tổ chức, quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng.

## **Điều 9. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

a) Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng;

b) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng;

c) Bảo hiểm đối với vật tư, vật liệu, phương tiện, thiết bị thi công, người lao động;

d) Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba;

đ) Bảo hiểm bảo hành công trình xây dựng.

2. Trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình xây dựng có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; công trình xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường; công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp;

b) Nhà thầu tư vấn mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

c) Nhà thầu thi công xây dựng mua bảo hiểm cho người lao động thi công trên công trường và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng mua các loại bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết về trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc, điều kiện, mức phí, số tiền bảo hiểm tối thiểu mà tổ chức, cá nhân tham gia bảo hiểm và doanh nghiệp bảo hiểm có nghĩa vụ thực hiện.

### **Điều 10. Chính sách khuyến khích trong hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Khuyến khích hoạt động đầu tư xây dựng nhằm bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; xây dựng nhà ở xã hội; hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch ở miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và vùng chịu ảnh hưởng tiêu cực của biến đổi khí hậu.

2. Các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các thành phần kinh tế được đối xử bình đẳng trước pháp luật, được khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động đầu tư xây dựng.

3. Từng bước chuyển giao một số dịch vụ công do cơ quan quản lý nhà nước đang thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng cho tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ khả năng, điều kiện đảm nhận.

4. Nhà nước có cơ chế, chính sách khuyến khích việc nghiên cứu, đầu tư phát triển và sử dụng vật liệu xây dựng mới, vật liệu tái chế, vật liệu xanh, vật liệu nhẹ, vật liệu thông minh, vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu phù hợp vùng ven biển, hải đảo, đảm bảo phát triển bền vững và bảo vệ quốc phòng, an ninh; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xanh, công trình thông minh, công trình sử dụng hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

5. Khuyến khích nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo trong hoạt động đầu tư xây dựng.



## **Điều 11. Hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được khuyến khích mở rộng hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng, thực hiện chuyển giao công nghệ, kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý và sử dụng vật liệu mới.

2. Nhà nước tạo điều kiện hỗ trợ ký kết, thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng giữa tổ chức, cá nhân trong nước với tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng; thực hiện bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài theo quy định của pháp luật.

## **Điều 12. Bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Một sự kiện được coi là bất khả kháng trong hoạt động đầu tư xây dựng khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 156 Bộ Luật dân sự năm 2015 và trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

- a) Thiên tai, thảm họa môi trường;
- b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;
- c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh;
- d) Đình công, bãi công, cấm vận, bao vây;
- đ) Các hoạt động về phát hiện cổ vật, khảo cổ;

e) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP;

2. Một sự kiện được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 420 Bộ Luật dân sự năm 2015 và trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

- a) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật;
- b) Các điều kiện bất thường về địa chất không lường trước được;
- c) Biến động bất thường về giá nguyên vật liệu xây dựng;

d) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 13. Xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng**

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng là nền tảng để triển khai các hoạt động chuyển đổi số trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Dữ liệu, thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được cung cấp là tham chiếu gốc phục vụ tra cứu, khai thác để thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan như lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau dự án khi được phê duyệt; cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; quản lý chất lượng công trình xây dựng; các thủ tục và hoạt động khác có liên quan đến đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng phải được triển khai xây dựng trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nêu tại khoản 1 Điều này và phải được cập nhật thường xuyên; bảo đảm kết nối đồng bộ với các cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, quy hoạch và các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan; bảo đảm phục vụ công tác quản lý, quản trị; đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

### **Điều 14. Các hành vi bị nghiêm cấm**

1. Xây dựng công trình không tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng.

2. Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường.

3. Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng cháy và chữa cháy, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng.

4. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

5. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.

6. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

7. Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.

## **CHƯƠNG II**

### **QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

#### **Mục 1**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 15. Trình tự đầu tư xây dựng**

1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án gồm các giai đoạn: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng.
2. Dự án có thể được phân chia dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư để quản lý, tổ chức thực hiện.
3. Việc phân chia dự án thành phần, phân kỳ đầu tư do cấp có thẩm quyền quyết định khi quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.
4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

##### **Điều 16. Phân loại dự án đầu tư xây dựng**

Dự án đầu tư xây dựng được phân loại để quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

1. Theo hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng được phân loại gồm:
  - a) Dự án đầu tư công;
  - b) Dự án PPP;
  - c) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư, sau đây gọi là dự án đầu tư kinh doanh;
  - d) Dự án đầu tư xây dựng khác.
2. Theo quy mô, mức độ quan trọng, dự án đầu tư xây dựng được phân loại gồm:
  - a) Dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư;
  - b) Dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công.
3. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo mục đích, công năng phục vụ theo quy định của Chính phủ.

4. Các dự án tại điểm d khoản 1 Điều này được quản lý theo quy định của Luật này như sau:

a) Các dự án sử dụng vốn ngân sách chi thường xuyên, vốn ngân sách khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công, dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (dự án ODA), vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài được quản lý như dự án đầu tư công;

b) Các dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại khoản điểm a khoản này được quản lý như dự án đầu tư kinh doanh.

### **Điều 17. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng**

1. Dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;

b) Bảo đảm tính khả thi về giải pháp thiết kế xây dựng và thiết kế công nghệ (nếu có);

c) Đáp ứng yêu cầu về an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu;

d) Có phương án tài chính, bố trí, huy động vốn để thực hiện dự án theo tiến độ; bảo đảm hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

2. Ngoài các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này, theo tính chất dự án, hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Chính phủ quy định chi tiết về loại, cấp độ quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án.

### **Điều 18. Thiết kế xây dựng**

1. Thiết kế xây dựng được thực hiện theo trình tự một bước hoặc nhiều bước do người quyết định đầu tư quyết định trong quá trình lập dự án hoặc khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

2. Thiết kế xây dựng gồm các loại sau:

a) Thiết kế sơ bộ;

b) Thiết kế cơ sở;

c) Thiết kế FEED;

d) Thiết kế kỹ thuật;

đ) Thiết kế bản vẽ thi công;

e) Thiết kế khác (nếu có).

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 19. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng**

1. Thiết kế xây dựng phải bảo đảm:

a) Phù hợp với nhiệm vụ thiết kế và đáp ứng yêu cầu về nội dung, mức độ chi tiết theo từng loại thiết kế;

b) Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng; đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, công nghệ (nếu có); an toàn xây dựng; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường và các yêu cầu kỹ thuật khác theo từng loại thiết kế;

c) Đối với dự án được thực hiện theo nhiều bước thiết kế, thiết kế bước sau được triển khai nhằm cụ thể hóa thiết kế bước trước và được phép điều chỉnh để đáp ứng hiệu quả, yêu cầu sử dụng khi không làm thay đổi về mục tiêu, quy mô và đảm bảo các yêu cầu kinh tế - kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt.

d) Yêu cầu đối với bảo hành, bảo trì công trình xây dựng; phương án quản lý, khai thác, sử dụng công trình xây dựng; dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng.

2. Chính phủ quy định chi tiết về yêu cầu thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ.

### **Điều 20. Khảo sát xây dựng**

Khảo sát xây dựng gồm:

1. Khảo sát địa hình.

2. Khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn.

3. Khảo sát thủy văn.

4. Khảo sát hiện trạng công trình.

5. Công việc khảo sát khác phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định.

### **Điều 21. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng**

1. Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải được lập phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát, bước thiết kế và yêu cầu của việc lập thiết kế xây dựng.

2. Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng được áp dụng.

3. Công tác khảo sát xây dựng phải tuân thủ phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng được duyệt và được kiểm tra, giám sát, nghiệm thu theo quy định.

4. Kết quả khảo sát xây dựng phải được lập thành báo cáo, bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế và phải được phê duyệt.

5. Chính phủ quy định chi tiết về khảo sát xây dựng.

## **Mục 2**

### **LẬP, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

#### **Điều 22. Lập dự án đầu tư xây dựng**

1. Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư để quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật làm cơ sở trình thẩm định, phê duyệt dự án, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Dự án đầu tư xây dựng chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật trong các trường hợp sau:

- a) Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo;
- b) Công trình xây dựng quy mô nhỏ và công trình có tính chất kỹ thuật đơn giản theo quy định của Chính phủ;
- c) Các trường hợp cho phép lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ có yêu cầu lập dự án theo pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 23. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi**

1. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi gồm phần thuyết minh và thiết kế sơ bộ.



2. Nội dung thuyết minh gồm sự cần thiết đầu tư; địa điểm xây dựng; dự kiến mục tiêu đầu tư, quy mô, hình thức đầu tư xây dựng; đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn; đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có); các nội dung cần thiết khác.

#### **Điều 24. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi**

1. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi gồm phần thuyết minh và thiết kế xây dựng.

2. Phần thuyết minh gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Sự cần thiết, mục tiêu đầu tư xây dựng, địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất, quy mô công suất và hình thức đầu tư xây dựng;

b) Các yếu tố bảo đảm tính khả thi, hiệu quả, đáp ứng mục tiêu, tính chất của dự án;

c) Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư, hình thức đầu tư;

d) Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có); an toàn trong xây dựng; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường và các nội dung cần thiết khác;

đ) Chủ đầu tư và hình thức quản lý dự án, thời gian thực hiện dự án; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có);

3. Thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi là thiết kế cơ sở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Theo yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được phép áp dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định các bước thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

#### **Điều 25. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật**

1. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật gồm phần thuyết minh và thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế công nghệ (nếu có).

2. Nội dung phần thuyết minh gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng, địa điểm xây dựng, diện tích sử dụng đất, quy mô, công suất, tổng mức đầu tư, cấp công trình, giải pháp thi công xây dựng, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng, an toàn xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, nguồn vốn, thời gian xây dựng, hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

## **Điều 26. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật**

1. Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật phải được thẩm định làm cơ sở phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

2. Đối với dự án PPP, việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp làm cơ quan chủ trì thẩm định để thực hiện thẩm định các nội dung chủ yếu sau:

a) Sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi với chủ trương đầu tư (nếu có), nhiệm vụ thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi;

b) Các yếu tố đảm bảo tính khả thi - hiệu quả của dự án; xác định tổng mức đầu tư xây dựng;

c) Việc thực hiện thủ tục về môi trường theo pháp luật về bảo vệ môi trường;

d) Hình thức quản lý dự án;

đ) Các nội dung khác theo quy định pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định pháp luật có liên quan.

5. Dự án có công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được thẩm tra về bảo đảm an toàn xây dựng, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng làm cơ sở thẩm định.

6. Đối với các dự án thuộc đối tượng phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại Điều 27 Luật này, kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng phải được tổng hợp làm cơ sở trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định khi phê duyệt dự án.

7. Các dự án đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc dự án đầu tư xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ thì phải được cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ theo quy định của Chính phủ. Kết quả thẩm định hoặc ý kiến của cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực phải được tổng hợp làm cơ sở trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định khi phê duyệt dự án.

8. Các dự án đầu tư xây dựng thuộc Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 5 Điều 28 của Luật này còn phải được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh trước khi phê duyệt dự án.

**Điều 27. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng**

1. Các dự án sau đây phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định:

a) Dự án đầu tư công;

b) Dự án PPP;

c) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

d) Các dự án tại điểm a, b và c khoản này thuộc trường hợp chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi.

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung chủ yếu sau:

a) Sự phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án;

b) Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực;

c) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, áp dụng tiêu chuẩn; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

d) Sự tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư công và dự án PPP.

**Điều 28. Phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng**

1. Theo hình thức đầu tư, thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật PPP và pháp luật có liên quan. Việc quyết định đầu tư được thể hiện tại Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

2. Dự án đầu tư công được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- a) Khi điều chỉnh hoặc dừng chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền;
- b) Khi điều chỉnh quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án có ảnh hưởng trực tiếp đến phạm vi, quy mô đầu tư, địa điểm đầu tư xây dựng của dự án.
- c) Khi thay đổi một trong các nội dung về mục tiêu, quy mô đầu tư, tăng tổng mức đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện dự án do xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc thay đổi cơ chế chính sách của nhà nước liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng hoặc do hoàn cảnh thay đổi cơ bản.
- d) Xuất hiện các yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án, được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại;
- đ) Khi chỉ số giá trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền quyết định.

3. Việc điều chỉnh dự án PPP thực hiện theo pháp luật về PPP. Việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh, dự án đầu tư xây dựng khác do người quyết định đầu tư quyết định.

4. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật phù hợp với yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh; quy định Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh.

### **Mục 3**

## **QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG TRIỂN KHAI SAU KHI DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

### **Điều 29. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng**

1. Chủ đầu tư thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt, trừ trường hợp lập thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại nhiệm vụ thiết kế (nếu có), hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định pháp luật có liên quan.

3. Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, công trình thuộc diện thẩm định về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng; an toàn về phòng cháy và chữa cháy và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng làm cơ sở cho việc thẩm định hoặc kiểm soát thiết kế của chủ đầu tư.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh và quy định của pháp luật khác có liên quan, phê duyệt bước thiết kế xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 30. Nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của chủ đầu tư**

1. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư công, chủ đầu tư thẩm định các nội dung sau:

- a) Việc đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế;
- b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng so với thiết kế xây dựng được phê duyệt tại Báo cáo nghiên cứu khả thi được phê duyệt;
- c) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình;
- d) Đánh giá an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ;
- đ) Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; xác định giá trị dự toán công trình;
- c) Điều kiện năng lực của cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế và dự toán xây dựng.

2. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, chủ đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và các nội dung quy định tại hợp đồng dự án PPP.

3. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư kinh doanh, chủ đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều này.

**Điều 31. Điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt**

1. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau:
  - a) Khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng;
  - b) Khi có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình, đáp ứng hiệu quả và yêu cầu sử dụng của dự án trong quá trình thi công xây dựng hoặc khi lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.
2. Chủ đầu tư quyết định việc điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 29 của Luật này.
3. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng.

**Mục 4**

**QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**Điều 32. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng**

1. Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau:
  - a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng;
  - b) Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án.
2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được người quyết định đầu tư giao quản lý đồng thời hoặc liên tục các dự án thuộc cùng chuyên ngành hoặc trên cùng một địa bàn; được thực hiện tư vấn quản lý dự án khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 33. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng**

1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc; khối lượng công việc; chất lượng xây dựng; tiến độ thực hiện; chi phí đầu tư xây dựng; an toàn trong thi công xây dựng; bảo vệ môi trường trong xây dựng; lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng; quản lý rủi ro; quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.



2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hoặc giao Ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 34. Quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng**

1. Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án nhưng không được vượt quá thời gian thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận hoặc quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải lập kế hoạch tiến độ, biện pháp thi công xây dựng và quản lý thực hiện dự án theo tiến độ thi công xây dựng được duyệt.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng đề xuất và áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ và tổ chức quản lý hợp lý để rút ngắn thời gian xây dựng công trình.

## **Mục 5**

### **QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**Điều 35. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu tư vấn lập dự án, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng**

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao;

b) Được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với sản phẩm tư vấn của mình theo quy định của pháp luật; quyền tác giả đối với thiết kế xây dựng;

c) Từ chối thực hiện yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư;

d) Được thuê thầu phụ thực hiện một phần công việc phù hợp với quy định tại hợp đồng xây dựng;

đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

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

- a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết;
- b) Chịu trách nhiệm về kết quả, chất lượng công việc theo hợp đồng đã được ký kết và các quy định pháp luật;
- c) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện công việc trước nhà thầu chính và trước pháp luật;
- d) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, giải pháp kỹ thuật, tổ chức quản lý không phù hợp và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư;
- đ) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.

### **Điều 36. Quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thẩm tra**

1. Nhà thầu tư vấn thẩm tra có các quyền sau:

- a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập dự án, thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm tra;
- b) Bảo lưu kết quả thẩm tra, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm tra hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm tra;
- c) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu tư vấn thẩm tra có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

- a) Thực hiện thẩm tra theo phạm vi yêu cầu tại hợp đồng đảm bảo nội dung theo quy định;
- b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra để phục vụ công tác thẩm định;
- c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ đầu tư về tính chính xác, trung thực và chất lượng của Báo cáo kết quả thẩm tra;
- đ) Bồi thường thiệt hại khi đưa ra thông tin không chính xác trong Báo cáo kết quả thẩm tra hoặc vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư;
- e) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.

### **Điều 37. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu khảo sát xây dựng**

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

- a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan cung cấp số liệu, thông tin liên quan theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) để thực hiện khảo sát xây dựng;
- b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài hợp đồng khảo sát xây dựng;
- c) Thuê nhà thầu phụ thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có);
- d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các trách nhiệm sau:

- a) Thực hiện đúng yêu cầu khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này và hợp đồng khảo sát xây dựng;
- b) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng khi phát hiện yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;
- c) Chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát xây dựng và chất lượng khảo sát do mình thực hiện; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng khảo sát của nhà thầu phụ (nếu có) và kết quả khảo sát của nhà thầu phụ. Nhà thầu phụ khi tham gia khảo sát xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát trước nhà thầu chính và trước pháp luật;
- d) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng không phù hợp và vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng;
- đ) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.

### **Điều 38. Quyền, trách nhiệm của cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật**

1. Cơ quan chủ trì thẩm định có các quyền sau:

- a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định;
- b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết;

c) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm định theo quy định.

2. Cơ quan chủ trì thẩm định có các trách nhiệm sau:

a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của Luật này và tổng hợp các ý kiến, kết quả thẩm định của cơ quan, tổ chức có liên quan để trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện.

3. Hội đồng thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định;

b) Yêu cầu cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc địa phương nơi có dự án cung cấp thông tin về quy hoạch có liên quan khi cần thiết;

c) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết;

d) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định.

4. Hội đồng thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Thẩm định theo quy định của Luật này;

b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả công việc do mình thực hiện.

### **Điều 39. 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 hoặc ủy quyền phê duyệt dự án, quyết định hoặc ủy quyền quyết định việc xác định loại thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, quyết toán vốn đầu tư xây dựng. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án PPP, việc phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Không phê duyệt dự án khi không đáp ứng mục tiêu đầu tư và hiệu quả dự án;

c) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Thay đổi, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khi thấy cần thiết phù hợp với quy định tại Điều 28 của Luật này;

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

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

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

b) Bảo đảm nguồn vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng;

c) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư;

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình;

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

#### **Điều 40. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư**

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Lập dự án, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này;

b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện các công việc về lập, quản lý dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng;

c) Tổ chức lập, quản lý dự án;

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

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

a) Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, thẩm tra, khảo sát xây dựng có kinh nghiệm, năng lực theo quy định;

b) Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế xây dựng;

c) Cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết cho nhà thầu tư vấn lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng;

d) Tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, khảo sát xây dựng;

đ) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng đã ký kết;

e) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

g) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện;

h) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 41. Quyền và trách nhiệm của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng**

1. Ban 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 nhiệm vụ quản lý dự án được giao;

b) Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

c) Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền;

d) Thuê tổ chức tư vấn tham gia quản lý dự án trong trường hợp cần thiết sau khi được chủ đầu tư chấp thuận.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền;

b) Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng;

c) Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án;

d) Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án;

đ) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và trước pháp luật về kết quả thực hiện của nhà thầu tư vấn quản lý dự án. Nhà thầu tư vấn quản lý dự án phải chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện trước Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và trước pháp luật;

g) Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.



## **Điều 42. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ thẩm định, các văn bản được cơ quan có thẩm quyền gửi đến và hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công việc do mình thực hiện.

2. Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng do người quản lý, sử dụng công trình lưu trữ trong thời gian tối thiểu bằng thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật.

3. Việc lập, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

4. Chính phủ quy định chi tiết về lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

## **CHƯƠNG III**

### **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

## **Điều 43. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng**

1. Giấy phép xây dựng gồm các loại sau:

- a) Giấy phép xây dựng mới;
- b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình;
- c) Giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau:

a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt; công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật này; công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào các mục đích vì quốc phòng, an ninh theo quy định pháp luật về đất đai;

b) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Công trình trên biển thuộc dự án đầu tư xây dựng ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; cảng hàng không, công trình tại cảng hàng không, công trình bảo đảm hoạt động bay ngoài cảng hàng không;

d) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Luật Viễn thông;

đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thẩm định thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án theo quy định tại Luật này và được người quyết định đầu tư phê duyệt đúng quy định;

e) Công trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận;

g) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng được đầu tư xây dựng tại các khu vực nông thôn, miền núi, hải đảo;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường.

3. Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại a, b, c, d, đ, e và h khoản 2 Điều này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương để quản lý.

#### **Điều 44. Cấp giấy phép xây dựng**

##### **1. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng**

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác;

c) Thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy;

2. Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho công trình thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết về các nội dung liên quan đến hồ sơ, trình tự, thủ tục điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, cấp lại giấy phép, thu hồi giấy phép xây dựng; thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng.

**Điều 45. Quyền và trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng**

**1. Quyền của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ cấp giấy phép xây dựng;

b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng đối với công trình thuộc diện thẩm định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ khi cần thiết trong quá trình thực hiện cấp giấy phép xây dựng;

c) Từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả cấp giấy phép xây dựng hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

**2. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

a) Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng;

b) Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng;

c) Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định;

d) Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền theo quy định;

đ) 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 của pháp luật;

e) Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng.

### 3. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

a) Đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

### **Điều 46. Quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng**

#### 1. Quyền của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng

a) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền 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, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này.

#### 2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng

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

b) Chịu trách nhiệm đảm bảo tính hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất đối với nội dung đề nghị cấp phép xây dựng;

c) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

d) Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 47 của Luật này;

đ) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

## **CHƯƠNG IV**

### **XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Mục 1**

### **CHUẨN BỊ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 47. Điều kiện khởi công xây dựng công trình**

1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần;

- b) Có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 43 của Luật này;
- c) Có thiết kế xây dựng của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt;
- d) Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo tiến độ thi công xây dựng;
- đ) Chủ đầu tư đã gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương.

2. Việc khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.

#### **Điều 48. Yêu cầu đối với công trường xây dựng**

- 1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng.
- 2. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp chủ đầu tư tổ chức quản lý.
- 3. Nhà thầu thi công xây dựng phải có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và phương tiện ra vào công trường, tập kết và xử lý chất thải xây dựng phù hợp, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh khu vực công trường xây dựng.
- 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 2**

### **THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 49. Yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình**

- 1. Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, phòng cháy và chữa cháy, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường và điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật.
- 2. Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liên kề; có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng.

3. Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình, công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, phòng cháy và chữa cháy.

4. Sử dụng vật tư, vật liệu theo yêu cầu của thiết kế xây dựng trong quá trình thi công xây dựng.

5. Thực hiện kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng khi cần thiết, nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng.

#### **Điều 50. An toàn trong thi công xây dựng công trình**

1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong quá trình thi công xây dựng công trình, bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy.

2. Chủ đầu tư phải tổ chức giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn của nhà thầu thi công xây dựng; tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn, có sự cố gây mất an toàn công trình; phối hợp với các nhà thầu xử lý, khắc phục khi xảy ra sự cố hoặc tai nạn lao động; thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xảy ra sự cố công trình, tai nạn lao động gây chết người.

3. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm xác định vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; tổ chức lập, trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; rà soát biện pháp bảo đảm an toàn định kỳ, đột xuất để điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công trên công trường.

4. Trường hợp vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng biện pháp bảo đảm an toàn đã được chấp thuận để kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng.

5. Máy, thiết bị, vật tư phục vụ thi công xây dựng có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn phải được kiểm định trước khi đưa vào sử dụng.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.



### **Điều 51. Bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình**

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

1. Lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
2. Bồi thường thiệt hại do vi phạm về bảo vệ môi trường do mình gây ra.

### **Điều 52. Di dời công trình xây dựng**

1. Việc di dời công trình xây dựng từ vị trí này đến vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành được duyệt, bảo đảm chất lượng, an toàn công trình, không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận và bảo đảm giữ nguyên kiến trúc đối với công trình có yêu cầu cần phải bảo tồn.

2. Khi di dời công trình xây dựng, chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu công trình phải có giấy phép di dời công trình xây dựng (nếu có).

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

### **Điều 53. Phá dỡ công trình xây dựng**

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

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

b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng;

d) Công trình xây dựng sai quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng;

đ) Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

e) Nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới;

g) Phá dỡ công trình xây dựng theo nhu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình.

2. Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường và thực hiện theo trình tự như sau:

a) Lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng. Trường hợp công trình thuộc diện phải có quyết định phá dỡ, cưỡng chế phá dỡ thì phải có quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng;

b) Thẩm tra, phê duyệt thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

c) Tổ chức thi công phá dỡ công trình xây dựng;

d) Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác phá dỡ công trình xây dựng.

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

a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo trình tự quy định tại khoản 2 Điều này; tự thực hiện nếu có đủ điều kiện hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

b) Nhà thầu được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với phương án, giải pháp phá dỡ được phê duyệt; thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công và quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng (nếu có); thực hiện theo dõi, quan trắc công trình; bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Người có thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ban hành quyết định, ban hành quyết định không kịp thời hoặc ban hành quyết định trái với quy định của pháp luật;

d) Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ.

#### **Điều 54. Sự cố công trình xây dựng**

1. Trong quá trình thi công xây dựng, vận hành, khai thác sử dụng công trình nếu phát hiện nguy cơ mất an toàn, nguy cơ xảy ra sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn tính mạng, công trình lân cận và cộng đồng thì chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, chủ quản lý sử dụng công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm sau:

a) Kịp thời yêu cầu dừng thi công, vận hành, khai thác sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp 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 xảy ra đối với công trình; thông báo kịp thời cho 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 phát hiện, được thông báo về sự cố công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm sau:

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

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức giám định nguyên nhân sự cố, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình.

3. Công trình có sự cố chỉ được thi công xây dựng hoặc tiếp tục vận hành, khai thác sử dụng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết sự cố cho phép.

4. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chịu chi phí có liên quan, bị xử lý vi phạm hành chính; cá nhân bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết về phá dỡ công trình xây dựng, sự cố công trình xây dựng.

### **Mục 3**

## **QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

### **Điều 55. Giám sát thi công xây dựng công trình**

1. Công trình xây dựng phải được giám sát về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công. Khuyến khích việc giám sát thi công xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

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

a) Thực hiện trong suốt quá trình thi công từ khi khởi công xây dựng, trong thời gian thực hiện cho đến khi hoàn thành và nghiệm thu công việc, công trình xây dựng;

b) Giám sát thi công công trình đúng thiết kế xây dựng được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật và hợp đồng xây dựng;

c) Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

3. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng được lựa chọn phải có đề xuất về giải pháp giám sát và quy trình kiểm soát chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, quy trình kiểm tra và nghiệm thu, biện pháp quản lý hồ sơ tài liệu trong quá trình giám sát và nội dung cần thiết khác.

### **Điều 56. Nghiệm thu công trình xây dựng**

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng gồm:

a) Nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công và nghiệm thu, giai đoạn chuyển bước thi công khi cần thiết;

b) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác, sử dụng.

2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này và tuân thủ quy định của các pháp luật có liên quan.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng.

4. Công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình. Trách nhiệm tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu được quy định như sau:

a) Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với công trình xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

5. Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng, trong đó quy định cơ cấu tổ chức, trách nhiệm, quyền hạn, chế độ làm việc, trách nhiệm phối hợp giữa Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức, cá nhân có liên quan với Hội đồng.

6. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng và công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.

### **Điều 57. Bàn giao công trình xây dựng**

1. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định sau:

a) Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng 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;

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, có thể bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình thuộc dự án để đưa vào sử dụng nhưng trước khi bàn giao phải hoàn thành đầu tư xây dựng bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo phân kỳ đầu tư, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, phù hợp với nội dung dự án và quy hoạch đã được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp nhận công trình theo đúng hợp đồng đã ký kết với nhà thầu. Người tham gia bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình bàn giao công trình xây dựng.

Trường hợp chủ đầu tư không đồng thời là người quản lý sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng cho chủ quản lý sử dụng công trình sau khi đã tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được lập thành biên bản.

3. Trước khi bàn giao công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng phải giao cho chủ đầu tư các tài liệu gồm bản vẽ hoàn công, quy trình hướng dẫn vận hành, quy trình bảo trì công trình, danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế và các tài liệu cần thiết khác có liên quan.

4. Trường hợp chưa bàn giao được công trình cho chủ quản lý sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm tạm thời quản lý, vận hành công trình xây dựng.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định của Chính phủ.

#### **Mục 4**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG**

**Điều 58. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình**

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực, điều kiện thực hiện;

b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện thi công xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; xem xét, chấp thuận biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường do nhà thầu trình;

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

d) Dừng thi công xây dựng công trình, yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng khắc phục hậu quả khi vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và bảo vệ 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) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

- a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện, năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng;
- b) Bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng đáp ứng tiến độ thi công xây dựng công trình;
- c) Tổ chức giám sát và quản lý chất lượng trong thi công xây dựng phù hợp với hình thức quản lý dự án, hợp đồng xây dựng;
- d) Kiểm tra, chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể 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 để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;
- g) Xem xét, quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng;
- h) Lưu trữ hồ sơ xây dựng công trình;
- i) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình;
- k) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và hành vi vi phạm khác do mình gây ra;
- l) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 59. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc giám sát thi công xây dựng công trình**

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

- a) Giám sát thi công xây dựng công trình khi có đủ điều kiện, năng lực và tự chịu trách nhiệm về việc giám sát của mình;
- b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình; theo dõi, giám sát và yêu cầu nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;
- 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 hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

a) Lựa chọn tư vấn giám sát có đủ điều kiện, năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng để ký kết hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình trong trường hợp không tự thực hiện giám sát thi công xây dựng;

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 công trình;

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

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

g) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 60. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng**

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

a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật;

b) Đề xuất sửa đổi thiết kế xây dựng cho phù hợp với thực tế thi công để bảo đảm chất lượng và hiệu quả;

c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng;

d) Dừng thi công xây dựng khi có nguy cơ gây mất an toàn cho người và công trình hoặc bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng;

đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bên giao thầu xây dựng gây ra;

e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu thi công xây dựng có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

- a) Chỉ được nhận thầu thi công xây dựng, công việc phù hợp với điều kiện, năng lực của mình và thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;
- b) Lập và trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;
- c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và bảo vệ môi trường;
- d) Có hệ thống quản lý chất lượng phù hợp và thiết lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình;
- đ) Tuân thủ yêu cầu đối với công trường xây dựng;
- e) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình;
- g) Quản lý lao động trên công trường xây dựng, bảo đảm an ninh, trật tự, bảo vệ môi trường;
- h) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;
- i) Bảo hành công trình;
- k) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, không bảo đảm yêu cầu theo thiết kế được duyệt, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và hành vi vi phạm khác do mình gây ra;
- l) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng theo thiết kế, kể cả phần việc do nhà thầu phụ thực hiện (nếu có); nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần việc do mình thực hiện trước nhà thầu chính và trước pháp luật;
- m) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 61. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng**

1. Nhà thầu thiết kế có các quyền sau:

- a) Các quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật này;
- b) Yêu cầu chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng thiết kế;
- c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư;

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

đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu thiết kế có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:

a) Các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này;

b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả thiết kế theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có), người thực hiện nhiệm vụ này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do mình gây ra;

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

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

đ) Khi phát hiện việc thi công sai thiết kế được phê duyệt thì phải thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý;

e) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 62. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm 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:

a) Tham gia nghiệm thu, xác nhận công việc, công trình đã hoàn thành thi công xây dựng;

b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện đúng thiết kế được phê duyệt và hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết;

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

d) Tạm dừng thi công trong trường hợp phát hiện công trình có nguy cơ xảy ra mất an toàn hoặc nhà thầu thi công sai thiết kế và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư để xử lý;

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

e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

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

- a) Thực hiện giám sát theo đúng hợp đồng;
- b) Không nghiệm thu khối lượng không bảo đảm chất lượng; không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và 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 những bất hợp lý về thiết kế xây dựng;
- đ) Giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường;
- e) 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 kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư hoặc người có thẩm quyền xử lý và hành vi vi phạm khác do mình gây ra;
- g) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

## **Mục 5**

### **BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

#### **Điều 63. Bảo hành công trình xây dựng**

1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình do mình thi công. Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình, thiết bị công nghệ có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.

2. Nội dung bảo hành công trình gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết do lỗi của nhà thầu gây ra.

3. Thời gian bảo hành công trình, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo loại, cấp công trình xây dựng và quy định của nhà sản xuất hoặc hợp đồng cung cấp thiết bị.

#### **Điều 64. Bảo trì công trình xây dựng**

1. Yêu cầu về bảo trì công trình xây dựng được quy định như sau:

- a) Công trình, hạng mục công trình xây dựng phải được bảo trì trong quá trình khai thác, sử dụng;

b) Quy trình bảo trì phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt trước khi đưa công trình, hạng mục công trình xây dựng vào sử dụng; phù hợp với mục đích sử dụng, loại và cấp công trình xây dựng, hạng mục công trình, thiết bị được xây dựng và lắp đặt vào công trình;

c) Việc bảo trì phải bảo đảm an toàn đối với con người, tài sản và công trình.

2. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình xây dựng, máy, thiết bị công trình.

3. Việc bảo trì công trình xây dựng, thiết bị công trình phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì và quy trình bảo trì được phê duyệt.

4. Công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng.

5. Chính phủ quy định chi tiết về bảo hành, bảo trì, đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng và công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng.

### **Điều 65. Quản lý, sử dụng công trình xây dựng**

1. Công trình xây dựng phải được quản lý, khai thác, sử dụng đúng mục đích, công năng, bảo đảm an toàn, bền vững, hiệu quả kinh tế – xã hội, bảo vệ môi trường và theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Việc quản lý, khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các nguyên tắc tại khoản 1 điều này và đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau:

a) Vận hành liên tục, an toàn, tiết kiệm, đáp ứng yêu cầu phát triển, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bảo đảm chất lượng, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của tổ chức, cá nhân và cộng đồng;

c) Chia sẻ, kết nối dữ liệu hạ tầng kỹ thuật phục vụ quản lý tổng hợp và nhu cầu khai thác chung theo quy định của pháp luật;

d) Kịp thời khắc phục sự cố hoặc gián đoạn vận hành có nguy cơ ảnh hưởng đến an toàn, môi trường, lợi ích cộng đồng, đồng thời thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

### **Điều 66. Dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng**

1. Chủ đầu tư, chủ quản lý khai thác sử dụng công trình hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng khi công trình hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng.

2. Khi quyết định dừng khai thác sử dụng đối với công trình sử dụng chung, chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo bằng văn bản đến các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng công trình về quyết định của mình.

3. Việc khai thác sử dụng công trình xây dựng chỉ được tiếp tục khi đã được khắc phục sự cố hoặc được loại bỏ các nguy cơ gây mất an toàn. Trường hợp công trình hết thời hạn sử dụng, nếu có yêu cầu tiếp tục sử dụng thì chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng phải thực hiện kiểm định chất lượng, gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng (nếu có) bảo đảm an toàn, công năng sử dụng của công trình.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Mục 6**

### **ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ**

#### **Điều 67. Dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù**

1. Công trình xây dựng đặc thù gồm:

- a) Công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước;
- b) Công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách;
- c) Công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt;
- d) Công trình xây dựng tạm.

2. Chính phủ quy định chi tiết về dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

#### **Điều 68. Xây dựng công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước**

1. Công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong các hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các lĩnh vực theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình cần bảo đảm 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. Người quyết định hoặc người được phân cấp, ủy quyền theo quy định của pháp luật quyết định danh mục bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước quyết định xây dựng công trình bí mật nhà nước.

### **Điều 69. Xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách**

1. Công trình xây dựng khẩn cấp được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo và được xây dựng ngay sau khi người có thẩm quyền ban hành lệnh xây dựng công trình khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh.

2. Công trình xây dựng cấp bách được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại, phát triển kinh tế quốc gia, nhiệm vụ chính trị của quốc gia, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu của Bộ Chính trị, Ban bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy chính phủ.

3. Người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp ban hành lệnh xây dựng công trình khẩn cấp quy định tại khoản 1 Điều này thuộc phạm vi quản lý. Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng công trình cấp bách quy định tại khoản 2 Điều này theo phân cấp.

4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình 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. Đối với công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn đầu tư công, trình tự, thủ tục quyết định đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

5. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình cấp bách được thực hiện song song, đồng thời các thủ tục từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng theo trình tự thủ tục rút gọn.

6. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về trình tự thực hiện việc xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách phục vụ quốc phòng, an ninh phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành.



## **Điều 70. Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư công đặc biệt**

1. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư công trình xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện song song, đồng thời các thủ tục từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng; được quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn một số công việc theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Trình tự, thủ tục xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt:

a) Dự án đầu tư công đặc biệt không phải lập chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được lập, thẩm định, phê duyệt cho từng phần, từng giai đoạn của dự án.

b) Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi với các nội dung sau: quy mô đầu tư; khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng; các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; phương án thiết kế về công nghệ đối với dự án có yêu cầu về công nghệ; tổng mức đầu tư của dự án; phương án phân chia dự án thành phần, tiểu dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có);

c) Người quyết định đầu tư quyết định thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi là thiết kế FEED (trường hợp dự án có sử dụng công nghệ) hoặc thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở trong trường hợp thực hiện theo hình thức hợp đồng EPC, EC, hợp đồng chìa khóa trao tay;

d) Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, thiết kế xây dựng phải được thẩm tra về sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng, giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hoặc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi xây dựng công trình hoặc do Thủ tướng Chính phủ giao (nếu cần thiết) làm cơ sở cho việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án. Thời gian có ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ;

đ) Thiết kế bản vẽ thi công được lập song song, đồng thời với quá trình lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án;

e) Thiết kế bản vẽ thi công được lập song song, đồng thời với thi công xây dựng cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục công trình hoặc từng giai đoạn thi công xây dựng công trình. Trường hợp lập thiết kế FEED tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công đủ điều kiện triển khai thi công sau khi: nhà thầu tư vấn thẩm tra kết luận đáp ứng yêu cầu về tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu về an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

### **Điều 71. Xây dựng công trình tạm**

1. Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng để phục vụ thi công xây dựng công trình chính hoặc công trình sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận về địa điểm, quy mô và thời gian tồn tại của công trình.

2. Thiết kế, thi công xây dựng công trình tạm phải đáp ứng các điều kiện về an toàn chịu lực, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công và sử dụng công trình. Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình tạm.

3. Công trình xây dựng tạm phải được phá dỡ khi đưa công trình chính vào khai thác sử dụng hoặc khi hết thời gian tồn tại của công trình, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

## **CHƯƠNG V**

### **CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

#### **Mục 1**

#### **QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

### **Điều 72. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, việc phân chia dự án thành phần (nếu có). Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với giai đoạn của dự án, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường, theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng; chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án.

2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng bằng việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; quy định các công cụ cần thiết để các chủ thể sử dụng, tham khảo trong xác định, quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng trong phạm vi tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được phê duyệt.

4. Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện trên cơ sở điều kiện, cách thức xác định chi phí đầu tư xây dựng đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định, chấp thuận theo quy định, hướng dẫn về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với từng giai đoạn, thời điểm thực hiện dự án.

5. Chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư công, các dự án quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) thực hiện theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Luật này.

6. Các dự án đầu tư xây dựng ngoài quy định tại khoản 5 điều này, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định việc thực hiện theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Luật này.

### **Điều 73. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

1. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm:

a) Xác định, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác;

b) Xác định, sử dụng, quản lý định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và hệ thống cơ sở dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng;

c) Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## **Điều 74. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng được dự tính trước của dự án trên cơ sở phạm vi, quy mô, mục tiêu đầu tư, phương án thiết kế sơ bộ và các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Trường hợp lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật đầu tư công thì dự kiến tổng mức đầu tư được xác định như sơ bộ tổng mức đầu tư.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng là chi phí dự tính để thực hiện dự án, gồm toàn bộ chi phí từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng và là cơ sở để tính toán, xác định hiệu quả đầu tư, tính khả thi của dự án, là căn cứ để quản lý vốn. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định phù hợp với thiết kế xây dựng và các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật). Đối với dự án đầu tư công, tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng.

### **4. Xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng**

a) Các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở thiết kế và các yêu cầu cần thiết của dự án; tham khảo, sử dụng hệ thống giá xây dựng, giá thiết bị, chỉ số giá xây dựng do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền công bố, hoặc giá thị trường, giá của nhà sản xuất, cung ứng, hoặc tính toán từ dữ liệu chi phí tương tự của các công trình trong nước đã, đang thực hiện và các quy định, hướng dẫn về xác định chi phí;

b) Trường hợp không đủ cơ sở xác định chi phí theo giá, dữ liệu chi phí quy định tại điểm a khoản này thì được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã, đang thực hiện ở nước ngoài để xác định chi phí.

5. Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần thì việc xác định tổng mức đầu tư dự án thành phần được xác định theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này. Trường hợp phân chia dự án thành phần trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật thì tổng mức đầu tư xây dựng tổng thể của dự án được tổng hợp trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng các dự án thành phần và các chi phí cần thiết khác của dự án.

## 6. Điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng

a) Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật mà dẫn đến việc thay đổi sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt;

b) Tổng mức đầu tư xây dựng được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật dẫn đến việc thay đổi tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt.

7. Đối với dự án đầu tư công do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, được phân chia thành các dự án thành phần, tổng mức đầu tư xây dựng của dự án thành phần được điều chỉnh khi không làm thay đổi phạm vi, mục tiêu, quy mô và tổng mức đầu tư xây dựng của dự án tổng thể (trong trường hợp phân chia dự án thành phần khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án tổng thể (trong trường hợp phân chia dự án thành phần trong chủ trương đầu tư). Cấp quyết định phân chia dự án thành phần quyết định việc giao người quyết định đầu tư của một trong các dự án thành phần làm cơ quan đầu mối tổ chức thực hiện việc điều hòa tổng mức đầu tư xây dựng giữa các dự án thành phần thực hiện theo hình thức đầu tư công. Người quyết định đầu tư dự án thành phần quyết định điều chỉnh dự án thành phần; cơ quan đầu mối tổng hợp, báo cáo cấp quyết định phân chia dự án thành phần.

## **Điều 75. Dự toán xây dựng**

1. Dự toán xây dựng là chi phí dự tính để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây dựng.

2. Dự toán xây dựng công trình:

a) Dự toán xây dựng công trình là toàn bộ chi phí dự tính trước để thực hiện đầu tư xây dựng công trình, được xác định trên cơ sở thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt. Dự toán xây dựng công trình gồm các chi phí: xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và dự phòng;

b) Dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở yêu cầu thiết kế; tham khảo, sử dụng hệ thống giá xây dựng, giá thiết bị, chỉ số giá xây dựng do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc giá thị trường, giá của nhà sản xuất, cung ứng, hoặc tính toán từ dữ liệu chi phí tương tự của các công trình trong nước đã và đang thực hiện và các hướng dẫn về xác định chi phí;

c) Trường hợp không đủ cơ sở xác định dự toán theo giá, dữ liệu chi phí quy định tại điểm b khoản này thì được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã và đang thực hiện ở nước ngoài để xác định dự toán.

### 3. Dự toán gói thầu xây dựng:

a) Dự toán gói thầu xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước của gói thầu để thực hiện một hoặc một số hoạt động xây dựng thuộc các giai đoạn theo trình tự đầu tư xây dựng của dự án, phù hợp với nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của gói thầu;

b) Dự toán gói thầu xây dựng được xác định trên cơ sở một hoặc một số căn cứ sau: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng; tổng mức đầu tư xây dựng; dự toán xây dựng công trình; thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt; đề cương, nhiệm vụ của công việc. Trường hợp dự toán gói thầu xác định trên cơ sở thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt thì được sử dụng, tham khảo các công cụ về giá, dữ liệu chi phí và các hướng dẫn về xác định chi phí theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều này.

4. Dự toán công việc xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước để thực hiện một hoặc một số công việc trong hoạt động xây dựng thuộc các giai đoạn theo trình tự đầu tư xây dựng của dự án, phù hợp với nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm của từng công việc.

5. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, chủ đầu tư quyết định việc lập dự toán xây dựng theo dự toán xây dựng công trình hoặc dự toán gói thầu hoặc dự toán công việc xây dựng.

6. Dự toán xây dựng của dự án đầu tư công được sử dụng làm cơ sở xác định giá gói thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng.

7. Dự toán xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng và các trường hợp điều chỉnh do Chính phủ quy định. Dự toán xây dựng điều chỉnh được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

### **Điều 76. Định mức xây dựng**

1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm định mức cơ sở và định mức dự toán.

2. Hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước tổ chức xây dựng và ban hành; được rà soát, cập nhật thường xuyên theo định kỳ.

3. Đối với công tác xây dựng có công nghệ thi công mới, sử dụng vật liệu mới chưa được quy định trong hệ thống định mức quy định tại khoản 2 Điều này, chủ đầu tư các dự án đầu tư công và các dự án theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này có trách nhiệm tổ chức khảo sát, cung cấp số liệu theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.



4. Khuyến khích các cơ quan, tổ chức khác xây dựng định mức dự toán gửi về các cơ quan ban hành định mức quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Hệ thống định mức xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng đối với dự án đầu tư công và các dự án theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này. Trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp thì được tổ chức xây dựng, vận dụng, điều chỉnh định mức hoặc sử dụng giá xây dựng theo quy định tại Điều 77 Luật này để xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

6. Đối với các dự án còn lại thì tham khảo hệ thống định mức quy định tại khoản 2 Điều này để xác định giá xây dựng, dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**Điều 77. Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng**

1. Giá xây dựng gồm giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, suất chi phí, suất vốn đầu tư xây dựng.

2. Giá xây dựng được xác định trên cơ sở một hoặc một số căn cứ: giá thị trường; giá, dữ liệu chi phí của gói thầu, công trình, dự án đã, đang thực hiện; hệ thống định mức xây dựng và giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, công trình để lựa chọn giá xây dựng làm cơ sở xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng.

4. Giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng là giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công.

5. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động theo thời gian của chi phí đầu tư xây dựng (theo loại công trình, cơ cấu chi phí), giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 4 Điều này làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**Điều 78. Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng**

1. Việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của Luật này, quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công và pháp luật có liên quan.

2. Chính phủ quy định việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng.



**Mục 2****HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG****Điều 79. Quy định chung về hợp đồng xây dựng**

1. Hợp đồng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự trong hoạt động xây dựng.

2. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng phải phù hợp với pháp luật về dân sự, Luật này và pháp luật khác có liên quan. Ngoài ra, đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, khi giao kết hợp đồng các bên còn phải đáp ứng các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có);

c) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Việc giao kết hợp đồng phải được thực hiện bởi tất cả các thành viên liên danh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng xây dựng có sự tham gia của bên nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên hợp đồng thỏa thuận.

4. Những nội dung về hợp đồng xây dựng chưa được quy định cụ thể tại Luật này thì áp dụng các quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 80. Hiệu lực, tính pháp lý, thời gian, tiến độ thực hiện của hợp đồng xây dựng**

1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ Luật dân sự và các bên tham gia hợp đồng phải có đủ điều kiện, năng lực theo quy định.

2. Tính pháp lý của hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý để các bên thực hiện, giải quyết tranh chấp. Các tranh chấp chưa được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng được giải quyết trên cơ sở pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan kiểm soát, cấp phát, cho vay vốn, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan khác phải căn cứ vào nội dung hợp đồng xây dựng có hiệu lực để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng xây dựng.

3. Hợp đồng xây dựng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên hợp đồng thỏa thuận, trường hợp hợp đồng xây dựng được công chứng thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng. Từ thời điểm hợp đồng xây dựng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng xây dựng có thể bị sửa đổi hoặc chấm dứt theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.

4. Thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian tính từ ngày hợp đồng xây dựng bắt đầu có hiệu lực đến ngày hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ hợp đồng, bao gồm cả thời gian thực hiện các công việc phát sinh (nếu có) và thủ tục thanh lý.

5. Thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian xác định cụ thể trong hợp đồng xây dựng được tính từ ngày bắt đầu thực hiện công việc theo thỏa thuận của các bên đến khi hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng, không bao gồm thời gian bảo hành, thời gian giám sát tác giả (nếu có).

6. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng là kế hoạch chi tiết về thời gian thực hiện từng phần công việc trong phạm vi hợp đồng xây dựng, được thể hiện dưới dạng bảng tiến độ, biểu đồ, sơ đồ thời gian hoặc các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu. Trường hợp, có nhiều thời hạn hoàn thành thì các bên phải thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng.

7. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết thực hiện hợp đồng xây dựng trình bên giao thầu chấp thuận để làm căn cứ thực hiện. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng phải thể hiện các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu.

8. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ thực hiện hợp đồng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì bên nhận thầu được xét thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

### **Điều 81. Phân loại, nội dung và hồ sơ hợp đồng xây dựng**

1. Hợp đồng xây dựng được phân loại theo tính chất, nội dung công việc cần thực hiện; hình thức giá hợp đồng và mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng.

## 2. Theo hình thức giá hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

a) Hợp đồng trọn gói là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng tương ứng với nội dung, phạm vi công việc, các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện và các điều khoản khác đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản, thay đổi phạm vi công việc phải thực hiện dẫn đến thay đổi giá hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận khác;

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cố định và khối lượng công việc tương ứng trong hợp đồng. Đơn giá cố định là đơn giá không thay đổi trong thời gian thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác và các trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản;

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh là loại hợp đồng có đơn giá, giá hợp đồng có thể được điều chỉnh theo các thỏa thuận trong hợp đồng. Giá hợp đồng ban đầu dựa trên cơ sở số lượng, khối lượng, công việc cần thiết với đơn giá cơ sở theo hợp đồng và chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng công việc có thể phát sinh, chi phí dự phòng trượt giá. Nội dung hợp đồng phải quy định phương pháp tính trượt giá và chi phí dự phòng trượt giá theo quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng theo thời gian là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cho đơn vị thời gian, mức lương đã thỏa thuận theo giờ, ngày, tuần hoặc tháng nêu trong hợp đồng và chi phí phát sinh hợp lý có thể bồi hoàn;

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí là loại hợp đồng mà tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên chưa có đủ cơ sở xác định phạm vi công việc dự kiến thực hiện, các yếu tố, chi phí đầu vào để xác định giá hợp đồng. Tại thời điểm giao kết, các bên thỏa thuận về nguyên tắc, phương pháp để xác định chi phí thực tế, chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận theo chi phí thực tế để thực hiện hợp đồng và các nội dung khác có liên quan;

e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra là loại hợp đồng có giá trị thanh toán trên cơ sở kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng, khối lượng và các yếu tố khác. Hợp đồng phải nêu rõ yêu cầu cụ thể về số lượng, chất lượng đầu ra, biện pháp kiểm tra, đánh giá, xác định mức độ đáp ứng về chất lượng đầu ra, mức

giảm trừ thanh toán, quy định về điều chỉnh giá (nếu có) và các nội dung khác để thực hiện hợp đồng;

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm là loại hợp đồng có giá trị thanh toán được xác định trên cơ sở tỷ lệ phần trăm ghi trong hợp đồng hoặc tỷ lệ phần trăm đã được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng nhân với giá trị công việc được nghiệm thu;

h) Hợp đồng hỗn hợp là hợp đồng có giá hợp đồng được sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu từ điểm a đến điểm g khoản này phù hợp với tính chất của từng loại, nhóm công việc trong hợp đồng;

i) Hợp đồng xây dựng khác.

3. Nội dung hợp đồng xây dựng phụ thuộc vào quy mô, tính chất, mức độ phức tạp của các công việc trong hợp đồng.

4. Hồ sơ hợp đồng xây dựng gồm hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải thỏa thuận về thứ tự ưu tiên của hồ sơ hợp đồng xây dựng.

5. Chính phủ quy định chi tiết về phạm vi áp dụng các loại giá hợp đồng; phân loại hợp đồng theo tính chất, nội dung công việc cần thực hiện, mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng; và các quy định tại khoản 3, 4 Điều này.

## **Điều 82. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng**

1. Các bên trong hợp đồng xây dựng có thể thỏa thuận áp dụng một hoặc một số biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Nội dung, hình thức và việc xử lý bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định của luật này, pháp luật dân sự và pháp luật khác có liên quan. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng phải có hiệu lực cho đến khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của hợp đồng xây dựng hoặc đến khi được hoàn trả theo thỏa thuận của các bên.

2. Bên giao thầu có quyền yêu cầu bên nhận thầu cung cấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng gồm: bảo lãnh tạm ứng, bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng, bảo đảm bảo hành sản phẩm của hợp đồng xây dựng và các loại bảo đảm khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng; xử lý bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng nếu bên nhận thầu vi phạm nghĩa vụ hợp đồng xây dựng đến mức độ theo thỏa thuận giữa các bên dẫn đến không đảm bảo chất lượng, tiến độ hoặc từ chối thực hiện hợp đồng xây dựng.

3. Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng. Bên giao thầu phải chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng.

Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu phải cung cấp bảo đảm thanh toán (trừ các hợp đồng xây dựng tại các dự án đầu tư công) hoặc các tài liệu hợp pháp để chứng minh khả năng thanh toán cho bên nhận thầu trong thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng; xử lý bảo đảm thanh toán nếu bên giao thầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng.

4. Chính phủ quy định chi tiết về các loại, hình thức và mức bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng bắt buộc.

### **Điều 83. Sửa đổi hợp đồng xây dựng**

1. Sửa đổi hợp đồng xây dựng gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng, đơn giá hợp đồng, giá hợp đồng và các nội dung khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Sửa đổi hợp đồng xây dựng được áp dụng trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng và phải được thực hiện bằng văn bản.

2. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau:

a) Nhà nước thay đổi các chính sách làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng;

b) Thay đổi, điều chỉnh yêu cầu về nội dung, phạm vi công việc, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, điều kiện tạm ứng, thanh toán đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Các trường hợp bất khả kháng được quy định tại Khoản 1 Điều 12 Luật này.

d) Trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng xây dựng thay đổi cơ bản được quy định tại Khoản 2 Điều 12 Luật này;

đ) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận phù hợp với các quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc sửa đổi hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP còn phải tuân thủ các quy định sau:

a) Việc điều chỉnh đơn giá được áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, hợp đồng theo thời gian, hợp đồng hỗn hợp và hợp đồng xây dựng khác được phép điều chỉnh đơn giá;

b) Đơn giá trong hợp đồng xây dựng được điều chỉnh theo nội dung, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh được các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật;

c) Khi sửa đổi hợp đồng làm thay đổi thời gian thực hiện hợp đồng nhưng không vượt thời gian thực hiện dự án được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh hoặc vượt giá gói thầu (bao gồm dự phòng) được duyệt nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh thì chủ đầu tư được quyền xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng;

d) Trong trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì Chủ đầu tư được xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng (bao gồm cả việc sửa đổi hình thức giá hợp đồng, loại hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng, ...), theo nguyên tắc không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư, không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí.

4. Chính phủ quy định chi tiết phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.

#### **Điều 84. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng**

1. Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về các trường hợp được tạm dừng, thời hạn và trình tự, thủ tục tạm dừng thực hiện hợp đồng. Việc tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Các bên có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng nếu bên còn lại vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ hợp đồng đã cam kết;

b) Tạm dừng do sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật;

c) Tạm dừng theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do thay đổi pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng.

2. Việc chấm dứt hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 422 Bộ Luật dân sự 2015 và các trường hợp sau:

a) Bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật này;

b) Hoàn cảnh thay đổi cơ bản được quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật này theo phán quyết của Tòa án;

c) Công việc bị tạm dừng kéo dài vượt quá thời hạn quy định trong hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên còn lại;



d) Một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng xây dựng, dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng.

3. Việc tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng xây dựng phải được thông báo trước bằng văn bản (trừ trường hợp bất khả kháng), trong đó nêu rõ lý do, thời điểm và hậu quả pháp lý kèm theo. Bên không thực hiện nghĩa vụ thông báo mà gây thiệt hại cho bên còn lại thì phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Bên tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng xây dựng trái pháp luật phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho bên còn lại, bao gồm chi phí thực hiện dở dang, chi phí bảo vệ quyền lợi, chi phí máy móc, nhân công bị tổn thất và các thiệt hại thực tế khác.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 85. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng**

1. Thưởng, phạt do vi phạm hợp đồng xây dựng và bồi thường thiệt hại phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Mức thưởng cụ thể tương ứng với mức độ hoàn thành tốt các nghĩa vụ của hợp đồng do các bên thỏa thuận. Các bên có thể thỏa thuận xác định bồi thường thiệt hại theo thực tế hoặc các mức định trước tương ứng với các mức độ không hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

2. Đối với công trình xây dựng tại các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, mức phạt hợp đồng xây dựng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng xây dựng bị vi phạm. Ngoài mức phạt theo thỏa thuận, bên vi phạm hợp đồng xây dựng còn phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, bên thứ ba (nếu có) theo quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan.

3. Bên nhận thầu phải bồi thường thiệt hại cho bên giao thầu trong các trường hợp sau:

a) Chất lượng công việc không bảo đảm với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng hoặc kéo dài thời hạn hoàn thành do lỗi của bên nhận thầu gây ra;

b) Do nguyên nhân của bên nhận thầu dẫn tới gây thiệt hại cho bên giao thầu trong thời gian thực hiện hợp đồng, trong thời hạn bảo hành.

4. Bên giao thầu phải bồi thường cho bên nhận thầu trong các trường hợp sau:

a) Do nguyên nhân của bên giao thầu dẫn tới công việc thực hiện theo hợp đồng xây dựng và việc điều phối máy, thiết bị, vật liệu, cấu kiện của bên nhận thầu gặp rủi ro, bị gián đoạn, chậm tiến độ, tồn kho gây ra thiệt hại cho bên nhận thầu;



b) Bên giao thầu cung cấp tài liệu, điều kiện cần thiết cho công việc không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng làm cho bên nhận thầu phải thi công lại, tạm dừng hoặc sửa đổi công việc;

c) Trường hợp trong hợp đồng xây dựng quy định bên giao thầu cung cấp nguyên vật liệu, thiết bị, các yêu cầu khác mà cung cấp không đúng thời gian và yêu cầu theo quy định;

d) Bên giao thầu chậm thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

5. Trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng hoặc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng không phù hợp với quy định thì sau khi thực hiện nghĩa vụ hoặc áp dụng biện pháp sửa chữa còn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên kia còn bị những thiệt hại khác.

6. Trường hợp một bên vi phạm hợp đồng xây dựng do nguyên nhân của bên thứ ba, bên vi phạm phải chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng xây dựng trước bên kia. Tranh chấp giữa bên vi phạm với bên thứ ba được giải quyết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp hành vi vi phạm hợp đồng xây dựng của một bên xâm hại tới thân thể, quyền lợi, tài sản của bên kia, bên bị tổn hại có quyền yêu cầu bên kia gánh chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

8. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) Tôn trọng các thỏa thuận hợp đồng xây dựng và các cam kết trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, bảo đảm bình đẳng và hợp tác;

b) Các bên có trách nhiệm tự thương lượng, giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng;

c) Việc xử lý tranh chấp được thực hiện thông qua tự thương lượng, hòa giải, áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế, trọng tài hoặc Tòa án. Trình tự xử lý tranh chấp do các bên thỏa thuận;

d) Đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, trường hợp sử dụng trọng tài để xử lý tranh chấp thì ưu tiên các tổ chức trọng tài trong nước; việc áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế thực hiện theo yêu cầu của điều ước quốc tế hoặc phải được người quyết định đầu tư cho phép và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Chi phí xử lý tranh chấp của bên giao thầu (nếu có) được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

### **Điều 86. Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng**

1. Trong hợp đồng xây dựng phải quy định cụ thể về việc thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng (bao gồm cả các trường hợp được đơn phương quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng).

2. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng. Các bên thỏa thuận về phương thức, thời gian, hồ sơ và điều kiện thanh toán hoặc tạm thanh toán.

3. Bên giao thầu phải thanh toán đủ giá trị và đúng thời hạn theo các thỏa thuận trong hợp đồng của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, các khoản tiền giữ lại theo thỏa thuận hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán hợp đồng xây dựng là Đồng Việt Nam; trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán do các bên thỏa thuận nhưng không trái với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.

5. Bên nhận thầu có trách nhiệm quyết toán hợp đồng xây dựng với bên giao thầu phù hợp với loại hợp đồng xây dựng và giá hợp đồng. Nội dung, hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

6. Thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng không vượt quá 60 ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng xây dựng, bao gồm cả phần công việc phát sinh (nếu có); trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn thì được phép kéo dài thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng nhưng không vượt quá 120 ngày.

7. Thủ tục, thời hạn và hình thức thanh lý hợp đồng xây dựng khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật này do các bên thỏa thuận.

8. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, hình thức thanh lý hợp đồng xây dựng phải bằng văn bản và thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng là 45 ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật này; trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, việc thanh lý hợp đồng xây dựng có thể được kéo dài nhưng không quá 90 ngày.

9. Trường hợp một bên không tiến hành quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, thì bên còn lại có quyền tự quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **CHƯƠNG VI**

### **ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**Điều 87. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng**

1. Những chức danh, cá nhân hành nghề hoạt động xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định của Luật này bao gồm chủ nhiệm, chủ trì lập thiết kế quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát trưởng thi công xây dựng; trưởng đoàn giám sát thi công xây dựng; chủ trì xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chứng chỉ hành nghề được phân thành hạng I, hạng II và hạng III.

2. Cá nhân đảm nhận chức danh Chỉ huy trưởng công trường, kiểm định xây dựng, giám sát thi công xây dựng phải đáp ứng điều kiện kinh nghiệm nghề nghiệp.

3. Nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động.

4. Tổ chức, cá nhân hành nghề kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc.

5. Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng thuộc đối tượng áp dụng của Luật Đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu và Luật này. Các trường hợp khác chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc lựa chọn tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng do mình lựa chọn.

6. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng tự công khai thông tin về năng lực hoạt động xây dựng trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

7. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực, kinh nghiệm của cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng; quy định về điều kiện, thẩm quyền, trình

tự, thủ tục cấp, thu hồi giấy phép hoạt động xây dựng đối với nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; nội dung công khai thông tin năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức; đăng tải kinh nghiệm hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; xử lý vi phạm hành chính đối với các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.

### **Điều 88. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng**

Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề.
2. Có thời gian và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề.

### **Điều 89. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập**

Cá nhân hành nghề độc lập gồm chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát trưởng thi công xây dựng; trưởng đoàn giám sát thi công xây dựng; chủ trì xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

## **CHƯƠNG VII**

### **TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỦA CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC**

#### **Điều 90. Nội dung quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.
3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng.
4. Tổ chức, quản lý thống nhất hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng.
5. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

6. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý trật tự xây dựng.

7. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

8. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.

9. Đào tạo nguồn nhân lực tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.

10. Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.

11. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.

### **Điều 91. Trách nhiệm của Chính phủ**

1. Thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước; phân công, phân cấp quản lý nhà nước cho các bộ, ngành, địa phương, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện pháp luật về xây dựng; chỉ đạo giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; ban hành, chỉ đạo xây dựng và thực hiện chính sách, chiến lược, kế hoạch bảo đảm đầu tư xây dựng hiệu quả, nâng cao năng suất lao động, tiết kiệm năng lượng, tài nguyên, phát triển bền vững; quy định việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng do cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước đầu tư tại nước ngoài; quản lý trật tự xây dựng.

### **Điều 92. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng và có trách nhiệm sau:

1. Chủ trì xây dựng, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản quy phạm pháp luật, chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về xây dựng; ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng, văn bản hướng dẫn kỹ thuật xây dựng theo thẩm quyền và tiêu chí về công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, đô thị sinh thái, đô thị thông minh.

3. Tổ chức, quản lý, hoạt động quản lý dự án đầu tư xây dựng, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; quy định việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, hợp đồng xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.

4. Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; theo dõi, kiểm tra, kiến nghị xử lý chất lượng và an toàn của các công trình quan trọng quốc gia, công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng.

5. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

6. Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

7. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.

8. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về hoạt động xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.

9. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình; thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý.

10. Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan trong kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các dự án.

11. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.

12. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

13. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.

14. Thực hiện các nhiệm vụ khác về hoạt động đầu tư xây dựng được Chính phủ giao.

15. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về kiểm tra chuyên ngành xây dựng.

16. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quản lý trật tự xây dựng trên phạm vi toàn quốc.

### **Điều 93. Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ**

1. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trong phạm vi quyền hạn của mình, có trách nhiệm sau:

a) Phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định của Luật này;

b) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; định mức dự toán, giá xây dựng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định của Chính phủ; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

c) Theo dõi, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện giám sát đánh giá đầu tư xây dựng công trình chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật;

d) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý của mình.

2. Các bộ, cơ quan ngang bộ có trách nhiệm sau:

a) Bộ Công an, Bộ Quốc phòng thực hiện việc quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào các mục đích vì quốc phòng, an ninh theo quy định pháp luật về đất đai, các công trình bí mật nhà nước, các công trình khẩn cấp, cấp bách phục vụ quốc phòng, an ninh;

b) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo nhiệm vụ, quyền hạn được phân công; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý được phân công;



d) Tổng hợp tình hình, thực hiện kiểm tra, đánh giá hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc phạm vi quản lý được phân công;

đ) Thực hiện việc báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của mình gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi;

e) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 94. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng theo phân cấp của Chính phủ; quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan ngang bộ khác tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức dự toán, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo quy định của Chính phủ; thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi;

d) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

đ) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện việc thông báo các thông tin về giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng bảo đảm kịp thời với những biến động giá trên thị trường xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp; quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn khi được phân cấp quản lý; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

b) Phối hợp, hỗ trợ Ủy ban nhân dân cấp trên tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Ủy ban nhân dân cấp trên để tổng hợp, theo dõi;

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **CHƯƠNG VIII**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 95. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, trường hợp thực hiện điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau dự án khi được phê duyệt thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

3. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, nhưng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng.

4. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển đổi hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định của Luật này.

5. Các hợp đồng xây dựng đã ký đến trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và được áp dụng các quy định của Luật này trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, đối với các hợp đồng đang trong quá trình đàm phán, thương thảo, hoàn thiện, chưa giao kết hợp đồng thì các bên được thỏa thuận, áp dụng các quy định tại Luật này theo nguyên tắc đảm bảo phù hợp với quá trình lựa chọn nhà thầu (nếu có) và không trái với các quy định của pháp luật khác có liên quan.

6. Công trình xây dựng khởi công trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 nhưng không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật này thì không tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào khai thác sử dụng theo quy định và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu của mình.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

**Điều 96. Sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của các luật có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng**

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 Luật Chuyển giao công nghệ số 07/2017/QH14 như sau:

“1. Thẩm quyền thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ của dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều 13 của Luật này được thực hiện theo quy định của Chính phủ.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 43 Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 như sau:

“3. Trình tự lập, thẩm định, quyết định đầu tư, điều chỉnh dự án đối với dự án có cấu phần xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan, trừ dự án quan trọng quốc gia.”.

3. Thay thế cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở” bằng cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt” tại điểm b, d và đ khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024

4. Sửa đổi, bổ sung tại các Mục từ Mục 104 đến Mục 108, Mục 110, 111 và Mục 115 Phụ lục IV Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15 như sau:

a) Bãi bỏ Mục 104;

b) Thay thế cụm từ tại Mục 105 "Kinh doanh dịch vụ khảo sát xây dựng" thành "hành nghề khảo sát xây dựng";

c) Thay thế cụm từ tại Mục 106 "Kinh doanh dịch vụ thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng" thành "hành nghề thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng";

d) Thay thế cụm từ tại Mục 107 "Kinh doanh dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình" thành "hành nghề tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình";

e) Thay thế cụm từ tại Mục 108 "Kinh doanh dịch vụ thi công xây dựng công trình" thành "hành nghề Chỉ huy trưởng công trình";

f) Thay thế cụm từ tại Mục 110 "Kinh doanh dịch vụ quản lý chi phí đầu tư xây dựng" thành "hành nghề quản lý chi phí đầu tư xây dựng";

g) Thay thế cụm từ tại Mục 111 "Kinh doanh dịch vụ kiểm định xây dựng" thành "hành nghề kiểm định xây dựng";

h) Thay thế cụm từ tại Mục 115 "Kinh doanh dịch vụ lập thiết kế quy hoạch xây dựng" thành "hành nghề lập thiết kế quy hoạch đô thị và nông thôn".

### **Điều 97. Hiệu lực thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Khoản 2 Điều 43 và Điều 70 của Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025.

3. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 03/2016/QH14; Luật số 35/2018/QH14; Luật số 40/2019/QH14; Luật số 62/2020/QH14; Luật số 45/2024/QH15; Luật số 47/2024/QH15; Luật số 55/2024/QH15; Luật số 61/2024/QH15; Luật số 84/2025/QH15; Luật số 93/2025/QH15; Luật số 95/2025/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

4. Chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật./.