VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

LUẬT
XÂY DỰNG

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

2. Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật Xây dựng[1].

---

[1] Luật số 03/2016/QH14 sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư có căn cứ ban hành như sau:

"*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13."

Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch có căn cứ ban hành như sau:

"*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12, Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13, Luật Đường sắt số 06/2017/QH14, Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 48/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 08/2017/QH14, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13, Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12, Luật Khí tượng thủy văn số 90/2015/QH13, Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Luật Bảo vệ và kiểm dịch thực vật số 41/2013/QH13, Luật Đê điều số 79/2006/QH11, Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Năng lượng nguyên tử số 18/2008/QH12, Luật Đo lường số 04/2011/QH13, Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13, Luật Xuất bản số 19/2012/QH13, Luật Báo chí số 103/2016/QH13, Luật Giáo dục quốc phòng và an ninh số 30/2013/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13, Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí số 44/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12, Luật Điện ảnh số 62/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 31/2009/QH12, Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ

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.

Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

4. *Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành* là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý, thực hiện đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý.

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

6. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

---

sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật Dầu khí năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 19/2000/QH10 và Luật số 10/2008/QH12, Bộ luật Lao động số 10/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 92/2015/QH13, Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13, Luật Bảo hiểm y tế số 25/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 32/2013/QH13, Luật số 46/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm số 03/2007/QH12, Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12."

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

8. *Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án quy hoạch xây dựng* là chỉ tiêu được dự báo, xác định, lựa chọn làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch xây dựng bao gồm quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

9. *Chủ đầu tư xây dựng* (sau đây gọi là chủ đầu tư) là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.

10. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

11. *Cốt xây dựng* là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

12. *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 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

13. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng* là cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Phòng có chức năng quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

14. *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.

15. *Dự án đầu tư xây dựng* là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

16. *Điểm dân cư nông thôn* là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một

khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác.

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

18. *Giấy phép xây dựng có thời hạn* là giấy phép xây dựng cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

19. *Giấy phép xây dựng theo giai đoạn* là giấy phép xây dựng cấp cho từng phần của công trình hoặc từng công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của công trình hoặc của dự án chưa được thực hiện xong.

20. *Hoạt động đầu tư xây dựng* là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

21. *Hoạt động xây dựng* gồm lập quy hoạch xây dựng, 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 công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

22. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, 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 khác.

23. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

24. *Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng* gồm lập quy hoạch xây dựng, 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.

25.[2] *Khu chức năng* bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao.

26. *Lập dự án đầu tư xây dựng* gồm việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết để chuẩn bị đầu tư xây dựng.

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

---

[2] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

28. *Nhà thầu trong hoạt động đầu tư xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu) là tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động đầu tư xây dựng.

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

30. *Quy hoạch xây dựng* là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng[3]; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

31.[4] *Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện* là việc tổ chức hệ thống đô thị, nông thôn, khu chức năng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của liên huyện, một huyện trong tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

32.[5] *Quy hoạch xây dựng khu chức năng* là việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi một khu chức năng quy định tại khoản 25 Điều này. Quy hoạch xây dựng khu chức năng gồm quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.

33. *Quy hoạch nông thôn*[6] là việc tổ chức không gian, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nông thôn. Quy hoạch nông thôn[7] gồm quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

34. *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.

---

[3] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[4] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[5] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[6] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[7] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

35. *Tổng thầu xây dựng* là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư để nhận thầu một, một số loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng.

36. *Thẩm định* là việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở xem xét, phê duyệt.

37. *Thẩm tra* là việc kiểm tra, đánh giá về chuyên môn của tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở cho công tác thẩm định.

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

39. *Thiết bị lắp đặt vào công trình* gồm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ. Thiết bị công trình là thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. 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.

40. *Thiết kế sơ bộ* là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, thể hiện những ý tưởng ban đầu về thiết kế xây dựng công trình, lựa chọn sơ bộ về dây chuyền công nghệ, thiết bị làm cơ sở xác định chủ trương đầu tư xây dựng công trình.

41. *Thiết kế cơ sở* là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

42. *Thiết kế kỹ thuật* là thiết kế cụ thể hóa thiết kế cơ sở sau khi dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt nhằm thể hiện đầy đủ các giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là cơ sở để triển khai thiết kế bản vẽ thi công.

43. *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 tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, bảo đảm đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình.

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

45.[8] ***(được bãi bỏ)***

---

[8] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

1. Bảo đảm đầu tư xây dựng công trình 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 từng địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của Nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh và ứng phó với biến đổi khí hậu.

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 tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm nhu cầu tiếp cận sử dụng công trình thuận lợi, an toàn cho người khuyết tật, người cao tuổi, trẻ em ở các công trình công cộng, nhà cao tầng; ứng dụng khoa học và công nghệ, áp dụng hệ thống thông tin công trình trong hoạt động đầu tư xây dựng.

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

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

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

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 chủ đầu tư phù hợp với từng loại nguồn vốn sử dụng.

Điều 5. Loại và cấp công trình xây dựng

1. Công trình xây dựng được phân theo loại và cấp công trình.

2. Loại công trình được xác định theo công năng sử dụng gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình quốc phòng, an ninh.

3. Cấp công trình được xác định theo từng loại công trình căn cứ vào quy mô, mục đích, tầm quan trọng, thời hạn sử dụng, vật liệu sử dụng và yêu cầu kỹ thuật xây dựng công trình.

Cấp công trình gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV và các cấp khác theo quy định của Chính phủ.

Điều 6. Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong hoạt động đầu tư xây dựng

1. Hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

2. Tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động đầu tư 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.

3. Tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

4. Việc áp dụng tiêu chuẩn phải 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 đồng bộ, tính khả thi của hệ thống tiêu chuẩn được áp dụng.

5. Việc áp dụng giải pháp kỹ thuật, công nghệ, vật liệu mới trong hoạt động đầu tư xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan.

6. Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm xây dựng 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.

Điều 7. Chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi phê duyệt dự án.

2. Tùy thuộc nguồn vốn sử dụng cho dự án, chủ đầu tư được xác định cụ thể như sau:

a) Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách, chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng;

b) Đối với dự án sử dụng vốn vay, chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân vay vốn để đầu tư xây dựng;

c) Đối với dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng dự án, hợp đồng đối tác công tư, chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án do nhà đầu tư thỏa thuận thành lập theo quy định của pháp luật;

d) Dự án không thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b và c khoản này do tổ chức, cá nhân sở hữu vốn làm chủ đầu tư.

3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, người quyết định đầu tư dự án giao cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư; trường hợp không có Ban quản lý dự án thì người quyết định đầu tư lựa chọn cơ quan, tổ chức có đủ điều kiện để làm chủ đầu tư.

4. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư trong phạm vi các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng

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

a) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng theo nội dung và tiêu chí đánh giá đã được phê duyệt;

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

2. Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng vốn nhà nước, vốn đóng góp của cộng đồng và vốn tài trợ của tổ chức, cá nhân trong nước phải thực hiện giám sát của cộng đồng.

Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tại khu vực xây dựng tổ chức thực hiện giám sát của cộng đồng.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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 có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng, 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 từ cấp II trở lên;

c) Nhà thầu thi công xây dựng mua bảo hiểm đối với người lao động thi công trên công trường.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu 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. Tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài được khuyến khích và tạo điều kiện nghiên cứu áp dụng khoa học và công nghệ xây dựng tiên

tiến, sử dụng vật liệu xây dựng mới, tiết kiệm năng lượng, tài nguyên, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội, tham gia hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch ở miền núi, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và vùng chịu ảnh hưởng 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; ưu tiên nhà thầu có công trình được Nhà nước trao tặng giải thưởng chất lượng công trình xây dựng khi tham gia đấu thầu trong hoạt động 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.

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 bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài; tạo điều kiện hỗ trợ và có biện pháp thúc đẩy việc 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 quy định tại Điều 4 của Luật này.

Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này.

2. Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này.

3. Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.

4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

5. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước trái với quy định của Luật này.

6. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

7. Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

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

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

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

11. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng cơi nới, 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.

12. 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.

13. 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.

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

Chương II
QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 13. Quy hoạch xây dựng[9]

1. Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành.

2. Quy hoạch đô thị là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, bao gồm các loại quy hoạch được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị.

Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh và thực hiện quy hoạch đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

3. Quy hoạch nông thôn là quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia, bao gồm các loại quy hoạch được quy định tại khoản 2 Điều 29 của Luật này.

4. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng bao gồm:

a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực trong cùng giai đoạn phát triển;

---

[9] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

b) Quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh;

c) Quy hoạch thời kỳ trước;

d) Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng và quy chuẩn khác có liên quan;

đ) Bản đồ, tài liệu, số liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên của địa phương.

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

1. Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng gồm:

a)[10] Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực; phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;

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

c) Đáp ứng nhu cầu sử dụng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm sự kết nối, thống nhất công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực, vùng, quốc gia và quốc tế;

d) Bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động bất lợi đến cộng đồng, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; bảo đảm đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

đ) Xác lập cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong vùng, khu chức năng[11], khu vực nông thôn.

2. Nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng gồm:

a)[12] Việc thực hiện chương trình, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia theo quy định của pháp luật về quy hoạch, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với nguồn lực huy động;

b) Cấp độ quy hoạch xây dựng phải bảo đảm thống nhất và phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn.

---

[10] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[11] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[12] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Điều 15. Rà soát quy hoạch xây dựng

1.[13] Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện là 10 năm, đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

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

3. Kết quả rà soát quy hoạch xây dựng phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xem xét, quyết định.

Điều 16. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng

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

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

2. Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các bộ, cơ quan, tổ chức khác ở trung ương có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan ở địa phương.

3. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 17. Hình thức, thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng

1. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

2. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

3. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

---

[13] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

4. Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

5. Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan.

Điều 18. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng quyết định hình thức lựa chọn tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Khi lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng hoặc chủ đầu tư phải căn cứ vào điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật này và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn tổ chức tư vấn không đủ điều kiện năng lực.

3. Khuyến khích lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng thông qua hình thức thi tuyển đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[14] có quy mô lớn, có ý nghĩa đặc biệt và quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong khu chức năng[15].

Điều 19. Kinh phí cho công tác lập quy hoạch xây dựng

1. Nhà nước bảo đảm kinh phí theo quy định của pháp luật cho công tác lập quy hoạch xây dựng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch xây dựng.

Điều 20. Trình tự lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng và được thực hiện theo trình tự sau:

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng;

2.[16] Điều tra, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng;

---

[14] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[15] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[16] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

3. Lập đồ án quy hoạch xây dựng;

4. Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

Điều 21. Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan, tổ chức, chủ đầu tư lập quy hoạch xây dựng phải thực hiện việc lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ quy hoạch xây dựng và cung cấp tài liệu lưu giữ này cho cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Mục 2
QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG LIÊN HUYỆN, QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG HUYỆN[17]

Điều 22. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện thuộc đơn vị hành chính do mình quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện.

Điều 23. Nhiệm vụ và nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện

1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện gồm:

a) Xác định luận cứ, cơ sở hình thành phạm vi ranh giới quy hoạch của vùng liên huyện;

b) Xác định mục tiêu phát triển;

c) Dự báo quy mô dân số, nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn phát triển;

d) Xác định yêu cầu về tổ chức không gian đối với hệ thống đô thị, khu vực nông thôn và khu chức năng chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi lập quy hoạch theo từng giai đoạn.

2. Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch nông thôn và dự án đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật liên huyện, huyện.

3. Chính phủ quy định chi tiết nội dung nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện.

---

[17] Mục này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Mục 3
QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG[18]

Điều 24. Trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng khu chức năng[19]

1. Bộ Xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng do Thủ tướng Chính phủ giao, bảo đảm nguyên tắc một khu chức năng chỉ lập một quy hoạch. Đối với khu du lịch cấp quốc gia, việc lập quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ phân công.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng, trừ quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều này.

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

Điều 25. Các cấp độ quy hoạch xây dựng khu chức năng[20]

1. Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng[21] có quy mô từ 500 héc ta trở lên làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng[22] có quy mô dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng[23] làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

Điều 26. Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[24]

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[25] gồm:

---

[18] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[19] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[20] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[21] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[22] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[23] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[24] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[25] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

a) Luận cứ, cơ sở hình thành, xác định phạm vi ranh giới khu chức năng[26];

b) Xác định tính chất, dự báo quy mô dân số của khu chức năng[27], yêu cầu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch;

c) Đối với quy hoạch chung xây dựng, cải tạo khu chức năng[28], ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này còn phải xác định yêu cầu khu vực phải giải tỏa, khu vực được giữ lại để chỉnh trang, khu vực phải được bảo vệ và yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng khu chức năng[29].

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[30] gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[31] bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian các khu chức năng, trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên cao, trên mặt đất, dưới mặt nước và ngầm dưới mặt đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[32] được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000;

c) Thời hạn quy hoạch từ 20 năm đến 25 năm;

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[33] được phê duyệt là cơ sở

---

[26] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[27] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[28] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[29] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[30] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[31] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[32] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[33] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

để lập quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong khu chức năng[34].

3. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[35] chuyên biệt gồm việc xác định quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; định hướng phát triển không gian các phân khu chức năng; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Điều 27. Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[36]

1. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[37] gồm:

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

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

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

2. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[38] gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[39] bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu chức năng[40]; đánh giá môi trường chiến lược;

---

[34] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[35] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[36] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[37] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[38] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[39] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[40] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[41] được thể hiện theo tỷ lệ 1/2.000;

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[42] được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng[43];

d) Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng[44] được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng[45] và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

Điều 28. Quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng[46]

1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng[47] gồm:

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

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

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

2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng[48] gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất, thiết

---

[41] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[42] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[43] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[44] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[45] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[46] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[47] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[48] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

kế đô thị; bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược;

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

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư;

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

Mục 4
QUY HOẠCH NÔNG THÔN[49]

Điều 29. Đối tượng, cấp độ và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch nông thôn[50]

1. Quy hoạch nông thôn[51] được lập cho đối tượng là xã và điểm dân cư nông thôn.

2. Quy hoạch nông thôn[52] gồm các loại quy hoạch sau đây[53]:

a) Quy hoạch chung xây dựng được lập cho toàn bộ ranh giới hành chính của xã;

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

3. Ủy ban nhân dân xã chủ trì tổ chức việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch nông thôn[54].

Điều 30. Quy hoạch chung xây dựng xã

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã gồm mục tiêu, phạm vi ranh giới xã; tính chất, chức năng của xã; xác định yếu tố tác động đến phát triển kinh tế - xã hội của xã; dự báo quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; yêu cầu về nguyên tắc tổ chức phân bố khu chức năng sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, nhà ở, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

---

[49] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[50] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[51] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[52] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[53] Cụm từ "các cấp độ sau" được thay bằng cụm từ "các loại quy hoạch sau đây" theo quy định tại điểm c khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[54] Cụm từ "quy hoạch xây dựng nông thôn" được thay bằng cụm từ "quy hoạch nông thôn" theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng xã gồm xác định tiềm năng, động lực phát triển, quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, mạng lưới điểm dân cư nông thôn; định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã; định hướng phát triển các khu chức năng sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, nhà ở, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000 hoặc 1/25.000;

c) Thời hạn quy hoạch từ 10 năm đến 20 năm;

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được phê duyệt là cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm trung tâm xã, khu dân cư, khu chức năng khác trên địa bàn xã.

Điều 31. Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

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

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

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

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

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

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

Mục 5
THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 32. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

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

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

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

Điều 33. Hội đồng thẩm định và nội dung thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và đồ án quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng tổ chức lập. Bộ Xây dựng là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định.

2. Ủy ban nhân dân quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban dân dân cấp tỉnh, cấp huyện là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định cùng cấp.

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

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

a)[55] Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Yêu cầu về nội dung đối với từng loại nhiệm vụ quy hoạch xây dựng được quy định tại các điều 23, 26, 27, 28, 30 và 31 của Luật này.

5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng gồm:

a) Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 150 của Luật này;

b) Căn cứ lập đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Luật này;

c) Sự phù hợp của đồ án quy hoạch xây dựng với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với từng loại quy hoạch xây dựng quy định tại các mục 2, 3 và 4 Chương này.

Điều 34. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng[56]

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

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

b) Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao cấp quốc gia.

---

[55] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[56] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng sau:

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện;

b) Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, trừ các quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều này.

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

4. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

5. Hình thức, nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm:

a) Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng phải được phê duyệt bằng văn bản;

b) Văn bản phê duyệt quy hoạch xây dựng phải có các nội dung chính của đồ án quy hoạch xây dựng được quy định tại các điều 23, 26, 27, 28, 30 và 31 của Luật này và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo.

Mục 6
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 35. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch xây dựng[57]

1. Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện được điều chỉnh khi thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Có sự điều chỉnh mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch;

b) Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp;

c) Có sự thay đổi, điều chỉnh địa giới hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, quy mô không gian lãnh thổ của quy hoạch;

d) Do tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, chiến tranh làm thay đổi mục tiêu, định hướng, tổ chức không gian lãnh thổ của quy hoạch;

đ) Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch;

e) Do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch;

g) Do yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh.

---

[57] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

a) Có sự điều chỉnh quy hoạch cao hơn hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp;

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

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

d) Do tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, chiến tranh làm thay đổi mục tiêu, định hướng, tổ chức không gian lãnh thổ của quy hoạch;

đ) Phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng.

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

a) Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn;

b) Có sự biến động về điều kiện địa lý tự nhiên;

c) Thay đổi địa giới hành chính.

Điều 36. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch xây dựng

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

2. Nội dung quy hoạch xây dựng điều chỉnh phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật này; nội dung không điều chỉnh của đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt vẫn được thực hiện.

Điều 37. Các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng

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

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

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

2.[58] Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

Điều 38. Trình tự điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng

1. Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và yếu tố tác động đến quá trình phát triển vùng, khu chức năng[59], khu vực nông thôn; điều kiện điều chỉnh và sau khi rà soát quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xem xét, điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

2. Cơ quan, cá nhân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng chấp thuận về chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

3. Việc tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch điều chỉnh tổng thể các quy hoạch xây dựng, công bố quy hoạch xây dựng điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 17 và các mục 2, 3, 4 và 5 Chương này.

Điều 39. Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng[60]

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a) Lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng;

b) Tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 16 và Điều 17 của Luật này.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền quy định tại Điều 32 của Luật này thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

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

Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng phải có các nội dung điều chỉnh và bản vẽ kèm theo.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai theo quy định tại các điều 40, 41 và 42 của Luật này.

---

[58] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[59] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[60] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Mục 7
TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 40. Công bố công khai quy hoạch xây dựng

1.[61] Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồ án quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai.

2.[62] Nội dung công bố công khai quy hoạch xây dựng bao gồm toàn bộ nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được ban hành, trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

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

Điều 41. Trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng

1.[63] Đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng liên huyện;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng huyện.

2. Đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[64] được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan công bố quy hoạch xây dựng khu chức năng[65] liên tỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng[66] thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

---

[61] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[62] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[63] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[64] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[65] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[66] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch xây dựng phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng[67] được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để mọi người thực hiện và giám sát việc thực hiện.

4. Ủy ban nhân dân xã tổ chức công bố quy hoạch xây dựng xã và điểm dân cư nông thôn.

5.[68] ***(được bãi bỏ)***

6. Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng nếu không tổ chức công bố, công bố chậm, công bố sai nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 42. Hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng

1.[69] Đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt phải được đăng tải thường xuyên, cập nhật liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch, cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng và được thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng.

2. Ngoài hình thức công bố theo quy định tại khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền còn quyết định các hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng như sau:

a) Tổ chức hội nghị công bố quy hoạch xây dựng có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện Nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí;

b) Trưng bày công khai, thường xuyên, liên tục các pa-nô, bản vẽ, mô hình tại nơi công cộng, tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã đối với quy hoạch chi tiết xây dựng;

c) In ấn, phát hành rộng rãi bản đồ quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

Điều 43. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng[70]

1. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng được thực hiện dưới các hình thức sau:

a) Công khai hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng, đăng tải trên trang thông tin điện tử và phương tiện thông tin đại chúng;

---

[67] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[68] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[69] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[70] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

b) Giải thích trực tiếp theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

c) Cung cấp thông tin bằng văn bản giấy, văn bản điện tử theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

d) Phát hành ấn phẩm về quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp thông tin khi có yêu cầu. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và thông tin khác liên quan đến quy hoạch xây dựng khi cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý.

Đối với trường hợp cung cấp thông tin bằng văn bản, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có yêu cầu, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

3. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thời gian cung cấp thông tin và độ chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp.

Điều 44. Cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa

1. Việc cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa được thực hiện đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt gồm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới vùng cấm xây dựng theo hồ sơ mốc giới được phê duyệt.

3. Sau khi đồ án quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau:

a) Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt;

b) Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng sau khi đã có nhà đầu tư được lựa chọn.

4. Trách nhiệm tổ chức, thực hiện cắm mốc giới được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

5. Hồ sơ cắm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.

6. Mốc giới phải bảo đảm độ bền vững, có kích thước theo tiêu chuẩn và được ghi các chỉ số theo quy định, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cắm mốc.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bảo vệ mốc giới thực địa.

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

9. Khi quy hoạch xây dựng được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch điều chỉnh.

10. Người nào có hành vi cắm mốc chỉ giới, cốt xây dựng sai vị trí, di dời, phá hoại mốc chỉ giới, cốt xây dựng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm, bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Mục 8
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 45. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng

1. Việc quản lý đầu tư xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 46. Giới thiệu địa điểm xây dựng

1. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm diện tích đất xây dựng; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và môi trường của vùng, khu chức năng[71] và khu vực nông thôn.

Điều 47.[72] *(được bãi bỏ)*

---

[71] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

[72] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Điều 48. Tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng[73] thuộc địa bàn mình quản lý theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, điều phối việc quản lý quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh gồm:

a) Xác định danh mục chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch, dự án ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp vùng;

b) Thu hút, điều phối nguồn vốn đầu tư phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp vùng;

c) Rà soát, điều chỉnh và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh;

d) Chủ trì phối hợp với Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh theo giai đoạn thực hiện quy hoạch.

3. Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phải xác định thời gian thực hiện quy hoạch đối với từng khu vực cụ thể trên cơ sở phù hợp với mục tiêu quy hoạch xây dựng và nguồn lực thực hiện quy hoạch xây dựng.

Chương III
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 49. Phân loại dự án đầu tư xây dựng

1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất, loại công trình xây dựng và nguồn vốn sử dụng.

2. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất, loại công trình xây dựng của dự án gồm dự án quan trọng quốc gia, 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 gồm một hoặc nhiều công trình với loại, cấp công trình xây dựng khác nhau.

Điều 50. Trình tự đầu tư xây dựng

1. Trình tự đầu tư xây dựng có 03 giai đoạn gồm chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ.

---

[73] Cụm từ "khu chức năng đặc thù" được thay bằng cụm từ "khu chức năng" theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A gồm nhiều dự án thành phần trong đó mỗi dự án thành phần có thể vận hành độc lập, khai thác sử dụng hoặc được phân kỳ đầu tư để thực hiện thì dự án thành phần được quản lý thực hiện như một dự án độc lập. Việc phân chia dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư phải được quy định trong nội dung quyết định đầu tư.

3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, người quyết định đầu tư quyết định việc thực hiện tuần tự hoặc kết hợp, xen kẽ các công việc trong giai đoạn thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Điều 51. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng

Dự án đầu tư xây dựng không phân biệt các loại nguồn vốn sử dụng phải đáp ứng các yêu cầu sau:

1.[74] Phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng.

2. Có phương án công nghệ và phương án thiết kế xây dựng phù hợp.

3. Bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.

4. Bảo đảm cấp đủ vốn đúng tiến độ của dự án, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

5. Tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 2
LẬP, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 52. Lập dự án đầu tư xây dựng

1. Khi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án. Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải tuân theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Những dự án khác trong trường hợp cần phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

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

---

[74] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

4. Khi xây dựng nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư không phải lập dự án hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Điều 53. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng

1. Sự cần thiết đầu tư và các điều kiện để thực hiện đầu tư xây dựng.

2. Dự kiến mục tiêu, quy mô, địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng.

3. Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên.

4. Phương án thiết kế sơ bộ về xây dựng, thuyết minh, công nghệ, kỹ thuật và thiết bị phù hợp.

5. Dự kiến thời gian thực hiện dự án.

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn; khả năng hoàn vốn, trả nợ vốn vay (nếu có); xác định sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội và đánh giá tác động của dự án.

Điều 54. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

1. Thiết kế cơ sở được lập để đạt được mục tiêu của dự án, phù hợp với công trình xây dựng thuộc dự án, bảo đảm sự đồng bộ giữa các công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng. Thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung sau:

a) Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng;

b) Phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được lựa chọn (nếu có);

c) Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng;

d) Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình;

đ) Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng, chống cháy, nổ;

e) Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở.

2. Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm:

a) Sự cần thiết và chủ trương đầu tư, 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) Khả năng bảo đảm các yếu tố để thực hiện dự án như sử dụng tài nguyên, lựa chọn công nghệ thiết bị, sử dụng lao động, hạ tầng kỹ thuật, tiêu thụ sản phẩm, yêu cầu trong khai thác sử dụng, thời gian thực hiện, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng, tái định cư (nếu có), giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường;

c) Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư; bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái, an toàn trong xây dựng, phòng, chống cháy, nổ và các nội dung cần thiết khác;

d) Tổng mức đầu tư và huy động vốn, phân tích tài chính, rủi ro, chi phí khai thác sử dụng công trình, đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; kiến nghị cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án;

đ) Các nội dung khác có liên quan.

Điều 55. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng

1. Thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế công nghệ (nếu có) và dự toán xây dựng.

2. Các nội dung khác của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm thuyết minh về sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng, địa điểm xây dựng, diện tích sử dụng đất, quy mô, công suất, cấp công trình, giải pháp thi công xây dựng, an toàn xây dựng, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng và bảo vệ môi trường, bố trí kinh phí thực hiện, thời gian xây dựng, hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

Điều 56. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng

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

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

a) Tờ trình thẩm định dự án của chủ đầu tư;

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

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

3. Nội dung thẩm định dự án theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

Điều 57. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng

1. Đối với dự án quan trọng quốc gia thì Hội đồng thẩm định Nhà nước do Thủ tướng Chính phủ thành lập có trách nhiệm thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm chủ trì tổ chức thẩm định các nội dung quy định tại Điều 58 của Luật này.

3. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách thì thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở quy định tại các điểm a, b, d, đ, e và g khoản 2 Điều 58 của Luật này;

b) Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư chủ trì thẩm định thiết kế công nghệ (nếu có), các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

4. Đối với dự án sử dụng vốn khác thì thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn của cộng đồng. Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế công nghệ (nếu có), các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;

b) Dự án sử dụng vốn khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này do người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án;

c) Dự án thực hiện theo các hình thức hợp đồng dự án, hợp đồng đối tác công tư có phần góp vốn của Nhà nước do cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở của dự án. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư thẩm định các nội dung khác trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Trường hợp sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm chủ trì tổ chức thẩm định các nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 58 của Luật này;

b) Trường hợp sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách thì cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm chủ trì thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình. Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định phần thiết kế công nghệ (nếu có), các nội dung khác của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

c) Trường hợp sử dụng vốn khác thì người quyết định đầu tư, chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng, trừ các công trình cấp đặc biệt, cấp I và công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn của cộng đồng và tự chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định.

6. Dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định.

7. Cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định dự án hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng đã được đăng ký trên trang thông tin điện tử về năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của Luật này để thẩm tra dự án làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt dự án. Chi phí thẩm tra, phí thẩm định dự án và thiết kế cơ sở được tính trong tổng mức đầu tư của dự án.

8. Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổng hợp kết quả thẩm định dự án trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

9. Tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định, thẩm tra dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định, thẩm tra của mình. Tổ chức, cá nhân lập dự án không được tham gia thẩm định, thẩm tra dự án do mình lập.

Điều 58. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng

1. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng gồm thẩm định thiết kế cơ sở và nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở gồm:

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

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

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

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

đ) Sự tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong thiết kế;

e) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân tư vấn lập thiết kế;

g) Sự phù hợp của giải pháp tổ chức thực hiện dự án theo giai đoạn, hạng mục công trình với yêu cầu của thiết kế cơ sở.

3. Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thẩm định gồm:

a) Đánh giá về sự cần thiết đầu tư xây dựng gồm sự phù hợp với chủ trương đầu tư, khả năng đáp ứng nhu cầu tăng thêm về quy mô, công suất, năng lực khai thác sử dụng đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trong từng thời kỳ;

b) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính khả thi của dự án gồm sự phù hợp về quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng; nhu cầu sử dụng tài nguyên (nếu có), việc bảo đảm các yếu tố đầu vào và đáp ứng các đầu ra của sản phẩm dự án; giải pháp tổ chức thực hiện; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; các giải pháp bảo vệ môi trường; phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm quốc phòng, an ninh và các yếu tố khác;

c) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án gồm tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện dự án; chi phí khai thác vận hành; khả năng huy động vốn theo tiến độ, phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

4. Đối với dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 52 của Luật này thì nội dung thẩm định gồm:

a) Đánh giá về sự cần thiết đầu tư, quy mô; thời gian thực hiện; tổng mức đầu tư, hiệu quả về kinh tế - xã hội;

b) Xem xét các yếu tố bảo đảm tính khả thi gồm nhu cầu sử dụng đất, khả năng giải phóng mặt bằng; các yếu tố ảnh hưởng đến công trình như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình; sự tuân thủ tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình; 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; sự tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy nổ;

d) Đánh giá sự phù hợp các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận;

đ) Đánh giá sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế; tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá xây dựng công trình; xác định giá trị dự toán công trình;

e) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế xây dựng, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Điều 59. Thời gian thẩm định dự án đầu tư xây dựng

Thời gian thẩm định dự án được tính từ ngày cơ quan, tổ chức thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể như sau:

1. Thời gian thẩm định dự án không quá 90 ngày đối với dự án quan trọng quốc gia;

2. Thời gian thẩm định dự án không quá 40 ngày đối với dự án nhóm A;

3. Thời gian thẩm định dự án không quá 30 ngày đối với dự án nhóm B;

4. Thời gian thẩm định dự án không quá 20 ngày đối với dự án nhóm C và dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

5. Trường hợp cần gia hạn thời gian thẩm định thì cơ quan, tổ chức thẩm định phải báo cáo cơ quan cấp trên xem xét, quyết định việc gia hạn; thời gian gia hạn không quá thời gian thẩm định tương ứng được quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 60. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn công trái quốc gia, vốn trái phiếu Chính phủ, vốn trái phiếu chính quyền địa phương, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn đầu tư từ nguồn thu để lại cho đầu tư nhưng chưa đưa vào cân đối ngân sách nhà nước, các khoản vốn vay khác của ngân sách địa phương để đầu tư thì thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với dự án sử dụng vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh, vốn vay được bảo đảm bằng tài sản nhà nước, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước, vốn từ quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp, giá trị quyền sử dụng đất của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp nhà nước góp vốn để đầu tư xây dựng thì thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư dự án quan trọng quốc gia;

b) Người đại diện có thẩm quyền của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp theo quy định của pháp luật quyết định đầu tư dự án.

3. Đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư xây dựng dự án trong phạm vi quyền hạn theo quy định của pháp luật.

Điều 61. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước gồm:

a) Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, địch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác;

b) Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án khi đã được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại;

c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp tới dự án;

d) Khi chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá xây dựng được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được duyệt.

2. Việc điều chỉnh dự án sử dụng vốn nhà nước do người quyết định đầu tư quyết định.

3. Việc điều chỉnh dự án sử dụng vốn khác do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu về quy hoạch, an toàn, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

4. Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi mục tiêu, quy mô, địa điểm xây dựng thì phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt.

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

Mục 3
QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 62. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng

Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau:

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực áp dụng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án theo chuyên ngành sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách của tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án áp dụng đối với dự án sử dụng vốn nhà nước quy mô nhóm A có công trình cấp đặc biệt; có áp dụng công nghệ cao được Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ xác nhận bằng văn bản; dự án về quốc phòng, an ninh có yêu cầu bí mật nhà nước.

3. Thuê tư vấn quản lý dự án đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách, vốn khác và dự án có tính chất đặc thù, đơn lẻ.

4. Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc có đủ điều kiện năng lực để quản lý thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa quy mô nhỏ, dự án có sự tham gia của cộng đồng.

5. Ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 152 của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết về mô hình, tổ chức và hoạt động của các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 63. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực

1. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, người đại diện có thẩm quyền của doanh nghiệp nhà nước quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực để quản lý một số dự án thuộc cùng chuyên ngành, tuyến công trình hoặc trên cùng một địa bàn.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được giao làm chủ đầu tư một số dự án và thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý dự án, tham gia tư vấn quản lý dự án khi cần thiết.

3. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 68 của Luật này, trực tiếp quản lý đối với những dự án do người quyết định đầu tư giao và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 69 của Luật này;

b) Bàn giao công trình cho cơ quan, đơn vị quản lý vận hành, khai thác sử dụng; trường hợp cần thiết được người quyết định đầu tư giao thì trực tiếp quản lý vận hành, khai thác sử dụng công trình.

4. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được thực hiện tư vấn quản lý dự án đối với dự án khác khi có yêu cầu và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 của Luật này.

Điều 64. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án

1. Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án để trực tiếp quản lý thực hiện một dự án được áp dụng đối với dự án được quy định tại khoản 2 Điều 62 của Luật này.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án có con dấu, tài khoản, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo ủy quyền của chủ đầu tư. Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án gồm Giám đốc, Phó giám đốc và các cán bộ chuyên môn, nghiệp vụ tùy thuộc yêu cầu, tính chất của dự án. Thành viên của Ban quản lý dự án làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm theo quyết định của chủ đầu tư.

Điều 65. Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Chủ đầu tư ký kết hợp đồng tư vấn quản lý dự án với tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của Luật này để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ công việc quản lý dự án.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát công việc tư vấn quản lý dự án và được ủy quyền cho tư vấn thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo hợp đồng quản lý dự án.

Điều 66. 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, tổng thầu (nếu có) thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 67. 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. Đối với công trình thuộc dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì tiến độ thi công xây dựng không được vượt quá thời gian thi công xây dựng công trình đã được người quyết định đầu tư phê duyệt.

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. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành theo tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng.

4. 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 4
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, NHÀ THẦU TƯ VẤN VÀ NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

Điều 68. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

b) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án;

c) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án;

d) Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền;

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

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

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

b) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

c) Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

d) Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư;

đ) Tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Điều 66 của Luật này;

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) Thu hồi vốn, trả nợ vốn vay đối với dự án có yêu cầu về thu hồi vốn, trả nợ vốn vay;

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

Điều 69. Quyền và nghĩa vụ 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) Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

b) 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;

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

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau:

a) Thực hiện nghĩa vụ 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) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 70. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án, quản lý dự án đầu tư xây dựng

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến 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;

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

d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật;

b) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc theo hợp đồng đã được ký kết;

c) 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;

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Điều 71. Quyền, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng

1. Cơ quan, tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức và cá nhân có liên quan cung cấp thông tin phục vụ công tác thẩm định dự án và giải trình trong trường hợp cần thiết;

b) Thu phí thẩm định dự án theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí;

c) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn hoặc mời chuyên gia tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm tham gia thẩm định dự án khi cần thiết;

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

2. Cơ quan, tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Thẩm định nội dung của dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này;

b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi cơ quan, tổ chức chủ trì thẩm định dự án để tổng hợp, báo cáo người quyết định đầu tư;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về ý kiến, kết quả thẩm định dự án của mình.

Điều 72. 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, thiết kế, dự toán xây dựng và quyết toán vốn đầu tư xây dựng;

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 61 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; tổ chức giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 8 của Luật này;

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

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

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

Chương IV
KHẢO SÁT XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Mục 1
KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Điều 73. Loại hình khảo sát xây dựng

1. Khảo sát địa hình.

2. Khảo sát địa chất công trình.

3. Khảo sát địa chất 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 74. 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. Nhà thầu khảo sát xây dựng phải đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát.

Điều 75. Nội dung chủ yếu của báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

1. Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát.

2. Số liệu khảo sát; phân tích, đánh giá kết quả khảo sát.

3. Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.

Điều 76. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong khảo sát xây dựng

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Thực hiện khảo sát xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực;

b) Đàm phán, ký kết hợp đồng khảo sát xây dựng; giám sát, yêu cầu nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện đúng hợp đồng ký kết;

c) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát do tư vấn thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng;

d) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát xây dựng theo yêu cầu hợp lý của tư vấn thiết kế xây dựng;

đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khảo sát xây dựng theo quy định của pháp luật;

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

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

a) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;

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

c) Xác định yêu cầu đối với khảo sát xây dựng và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện công việc;

d) Thực hiện đúng hợp đồng khảo sát xây dựng đã ký kết;

đ) Tổ chức giám sát công tác khảo sát xây dựng; nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát theo quy định của pháp luật;

e) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Điều 77. Quyền và nghĩa vụ 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 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 khảo sát xây dựng;

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 nghĩa vụ 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 khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Mục 2
THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Điều 78. Quy định chung về thiết kế xây dựng

1. Thiết kế xây dựng gồm thiết kế sơ bộ trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, thiết kế cơ sở trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ

thi công trong giai đoạn thực hiện dự án và các bước thiết kế khác (nếu có) theo thông lệ quốc tế.

2. Thiết kế xây dựng được thực hiện theo một hoặc nhiều bước tùy thuộc quy mô, tính chất, loại và cấp công trình xây dựng. Người quyết định đầu tư quyết định số bước thiết kế khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

3. Thiết kế xây dựng công trình được thực hiện theo trình tự một bước hoặc nhiều bước như sau:

a) Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công;

b) Thiết kế hai bước gồm thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công;

c) Thiết kế ba bước gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công;

d) Thiết kế theo các bước khác (nếu có).

4. Hồ sơ thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, tài liệu khảo sát xây dựng liên quan, dự toán xây dựng công trình và chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có).

5. Chính phủ quy định chi tiết các bước thiết kế xây dựng, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng.

Điều 79. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng

1. Đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế; phù hợp với nội dung dự án đầu tư xây dựng được duyệt, quy hoạch xây dựng, cảnh quan kiến trúc, điều kiện tự nhiên, văn hóa - xã hội tại khu vực xây dựng.

2. Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng yêu cầu của từng bước thiết kế.

3. Tuân thủ tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng, đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, công nghệ áp dụng (nếu có); bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, phòng, chống cháy, nổ và điều kiện an toàn khác.

4. Có giải pháp thiết kế phù hợp và chi phí xây dựng hợp lý; bảo đảm đồng bộ trong từng công trình và với các công trình liên quan; bảo đảm điều kiện về tiện nghi, vệ sinh, sức khỏe cho người sử dụng; tạo điều kiện cho người khuyết tật, người cao tuổi, trẻ em sử dụng công trình. Khai thác lợi thế và hạn chế tác động bất lợi của điều kiện tự nhiên; ưu tiên sử dụng vật liệu tại chỗ, vật liệu thân thiện với môi trường.

5. Thiết kế xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.

6. Nhà thầu thiết kế xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc do mình thực hiện.

7. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định như sau:

a) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng yêu cầu thiết kế quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m^2 hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

Điều 80. Nội dung chủ yếu của thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

1. Phương án kiến trúc.

2. Phương án công nghệ (nếu có).

3. Công năng sử dụng.

4. Thời hạn sử dụng và quy trình vận hành, bảo trì công trình.

5. Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu.

6. Chỉ dẫn kỹ thuật.

7. Phương án phòng, chống cháy, nổ.

8. Phương án sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.

10. Dự toán xây dựng phù hợp với bước thiết kế xây dựng.

Điều 81. Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng

1. Công trình công cộng quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Người quyết định đầu tư quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

2. Chi phí thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng được tính trong tổng mức đầu tư của dự án.

3. Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình xây dựng khi trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được ưu tiên lựa chọn để lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

4. Chính phủ quy định chi tiết về thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

Điều 82. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng

1. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước;

b) Người quyết định đầu tư phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước. Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế ba bước.

2. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước; thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế hai bước. Phần thiết kế công nghệ và nội dung khác (nếu có) do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định;

b) Người quyết định đầu tư phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước, chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Đối với trường hợp thiết kế hai bước, chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình.

3. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn khác được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì thẩm định thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước, thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế hai bước đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, công trình công cộng, công trình xây dựng có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn của cộng đồng. Phần thiết kế công nghệ (nếu có), dự toán xây dựng do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định;

b) Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng đối với các công trình xây dựng còn lại;

c) Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng.

4. Cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định thiết kế xây dựng hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề đã được đăng ký trên trang thông tin điện tử về năng lực hoạt động xây dựng để thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng. Chi phí thẩm tra, phí thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng được tính trong tổng mức đầu tư của dự án.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có trách nhiệm thẩm định về môi trường, phòng, chống cháy, nổ và nội dung khác theo quy định của pháp luật khi thẩm định thiết kế xây dựng.

6. Cơ quan, tổ chức, cá nhân thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng do mình thực hiện.

Điều 83. Nội dung thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng

1. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước:

a) Thiết kế kỹ thuật so với thiết kế cơ sở;

b) Thiết kế bản vẽ thi công so với thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước, so với thiết kế cơ sở trong trường hợp thiết kế hai bước hoặc so với nhiệm vụ thiết kế trong trường hợp thiết kế một bước.

2. Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình.

3. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình.

4. Đánh giá sự phù hợp các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận.

5. 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.

6. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ.

7. Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế; tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá xây dựng công trình; xác định giá trị dự toán công trình.

8. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế xây dựng.

Điều 84. Điều chỉnh thiết kế xây dựng

1. Thiết kế xây dựng đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh 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) Trong quá trình thi công xây dựng có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình và hiệu quả của dự án.

2. Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này mà có thay đổi về địa chất công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực, biện pháp tổ chức thi công ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình thì việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này.

Điều 85. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thiết kế xây dựng

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

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

b) Đàm phán, ký kết hợp đồng thiết kế xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

c) Yêu cầu nhà thầu thiết kế xây dựng sửa đổi, bổ sung thiết kế hoặc lựa chọn nhà thầu thiết kế khác thực hiện sửa đổi, bổ sung, thay đổi thiết kế trong trường hợp nhà thầu thiết kế ban đầu từ chối thực hiện công việc này;

d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan;

đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện thiết kế xây dựng;

b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng;

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

d) Thực hiện đúng hợp đồng thiết kế xây dựng đã ký kết;

đ) Trình thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và nộp phí thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng;

e) Lưu trữ hồ sơ thiết kế xây dựng;

g) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng thiết kế xây dựng;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 86. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế xây dựng;

b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế xây dựng và ngoài hợp đồng thiết kế xây dựng;

c) Quyền tác giả đối với thiết kế xây dựng;

d) Thuê nhà thầu phụ thực hiện thiết kế xây dựng theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng;

đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu thiết kế xây dựng có các nghĩa vụ sau:

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

b) Tuân thủ tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình; lập hồ sơ thiết kế xây dựng đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế, bước thiết kế, quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

c) Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế do mình đảm nhận trong đó bao gồm nội dung quy định tại Điều 79 và Điều 80 của Luật này; chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ khi tham gia thiết kế xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế trước nhà thầu chính và trước pháp luật;

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

đ) Không được chỉ định nhà sản xuất cung cấp vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng trong nội dung thiết kế xây dựng của công trình sử dụng vốn nhà nước;

e) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và vi phạm hợp đồng thiết kế xây dựng;

g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 87. Quyền, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng

1. Cơ quan, tổ chức thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin phục vụ công tác thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng và giải trình trong trường hợp cần thiết;

b) Thu phí thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí;

c) Mời chuyên gia tham gia thẩm định hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm để thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng làm cơ sở thẩm định khi cần thiết;

d) Bảo lưu ý kiến thẩm định, từ chối yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng.

2. Cơ quan, tổ chức thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng có trách nhiệm sau:

a) Thẩm định nội dung của thiết kế, dự toán xây dựng theo quy định của Luật này;

b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi cơ quan, tổ chức chủ trì thẩm định để tổng hợp, báo cáo người quyết định đầu tư;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về ý kiến, kết quả thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng của mình.

Điều 88. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ 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 V
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 89. Đối tượng và các loại giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

e) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m^2 có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

l) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, d, đ và i khoản này có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ.

3. Giấy phép xây dựng gồm:

a) Giấy phép xây dựng mới;

b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo;

c) Giấy phép di dời công trình.

4. Công trình cấp đặc biệt và cấp I được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng được thẩm định theo quy định của Luật này.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi phần hạ tầng kỹ thuật thuộc khu vực xây dựng công trình đã được triển khai theo quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 90. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng

1. Tên công trình thuộc dự án.

2. Tên và địa chỉ của chủ đầu tư.

3. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến.

4. Loại, cấp công trình xây dựng.

5. Cốt xây dựng công trình.

6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

7. Mật độ xây dựng (nếu có).

8. Hệ số sử dụng đất (nếu có).

9. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung quy định từ khoản 1 đến khoản 8 Điều này còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình.

10. Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

Điều 91. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

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

4. Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này.

5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại các điều 95, 96 và 97 của Luật này.

Điều 92. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị

1. Phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

2. Đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này.

Điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm:

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt;

b) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

c) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 79 của Luật này;

d) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật này.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

Điều 94. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

a) Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng 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;

b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt;

c) Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

2. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật này.

4. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn mà kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng chưa được triển khai thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và thực hiện gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

5. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

Điều 95. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới

1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới đối với nhà ở riêng lẻ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Bản vẽ thiết kế xây dựng;

d) Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

d) Bản vẽ thiết kế xây dựng;

đ) Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với xây dựng công trình theo tuyến gồm:

a) Các tài liệu quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều này;

b) Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với vị trí và phương án tuyến;

c) Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với xây dựng công trình tôn giáo gồm:

a) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về tôn giáo.

5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tượng đài, tranh hoành tráng gồm:

a) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Bản sao giấy phép hoặc văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo gồm:

a) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này; trường hợp thuê đất hoặc công trình để thực hiện quảng cáo thì phải có bản sao hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng thuê công trình;

b) Bản sao giấy phép hoặc văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về quảng cáo.

7. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế theo quy định của Chính phủ.

Điều 96. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình.

2. Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ, ảnh chụp hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình, nhà ở riêng lẻ đề nghị được cải tạo.

4. Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, công trình hạ tầng kỹ thuật thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

Điều 97. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp di dời công trình

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình.

2. Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.

4. Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

5. Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm:

a) Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;

b) Phần bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

Điều 98. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

c) Bản vẽ thiết kế liên quan đến phần điều chỉnh so với thiết kế đã được cấp giấy phép xây dựng;

d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế điều chỉnh (trừ nhà ở riêng lẻ) của chủ đầu tư, trong đó phải có nội dung về bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

Điều 99. Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.

2. Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

3. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp.

Điều 100. Cấp lại giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.

2. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát.

Điều 101. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

a) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;

b) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Điều 102. Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng

1. Quy trình cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng; kiểm tra hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc

hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định;

c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép;

d) Căn cứ quy mô, tính chất, loại công trình và địa điểm xây dựng công trình có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định tại Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

đ) Trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng;

e) Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 30 ngày đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này.

2. Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

3. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

4. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

5. Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng đối với từng loại giấy phép xây dựng, từng loại công trình.

6. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết mẫu đơn đề nghị, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Điều 103. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1. Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho Sở Xây dựng, ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

Điều 104. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

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

2. 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.

3. Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định tại Điều 102 của Luật này.

4. 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 khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng.

5. 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.

Điều 105. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

1. Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 102 của Luật này.

2. 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 106. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau:

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

b) Khiếu nại, 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. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:

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

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

c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;

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

Chương VI
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1
CHUẨN BỊ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 107. 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 theo tiến độ xây dựng;

b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này;

c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ;

d) Có hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn;

đ) Được bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình;

e) Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

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

Điều 108. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng

1. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền.

3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng để thi công theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng.

4. Bảo đảm kinh phí cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có).

Điều 109. 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 07 tầng. Nội dung biển báo gồm:

a) Tên, quy mô công trình;

b) Ngày khởi công, ngày hoàn thành;

c) Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng;

d) Bản vẽ phối cảnh công trình.

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. Nội dung quản lý công trường xây dựng bao gồm:

a) Xung quanh khu vực công trường xây dựng phải có rào ngăn, trạm gác, biển báo dễ nhìn, dễ thấy để bảo đảm ngăn cách giữa phạm vi công trường với bên ngoài;

b) Việc bố trí công trường trong phạm vi thi công của công trình phải phù hợp với bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng thi công được duyệt và điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng;

c) Vật tư, vật liệu, thiết bị chờ lắp đặt phải được sắp xếp gọn gàng theo thiết kế tổng mặt bằng thi công;

d) Trong phạm vi công trường xây dựng phải có các biển báo chỉ dẫn về sơ đồ tổng mặt bằng công trình, an toàn, phòng, chống cháy, nổ và các biển báo cần thiết khác.

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.

Điều 110. Yêu cầu về sử dụng vật liệu xây dựng

1. An toàn, hiệu quả, tiết kiệm, thân thiện với môi trường.

2. Vật liệu, cấu kiện sử dụng vào 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 tại chỗ, vật liệu trong nước. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, việc sử dụng vật liệu nhập khẩu phải được quy định trong nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu phù hợp với thiết kế xây dựng và chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) do người quyết định đầu tư quyết định.

Mục 2
THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 111. Yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình

1. Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an

toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ 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 liền 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, chống cháy, nổ.

4. Sử dụng vật tư, vật liệu đúng chủng loại quy cách, số lượng theo yêu cầu của thiết kế xây dựng, bảo đảm tiết kiệm 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.

6. Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc xây dựng.

Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp hoặc lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng;

b) Đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

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 xây dựng;

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 sau:

a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng;

b) Phối hợp, tham gia với Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng xây dựng để bàn giao cho nhà thầu thi công xây dựng;

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 biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;

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

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

g) Xem xét, 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 khác theo quy định của pháp luật.

Điều 113. Quyền và nghĩa vụ 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 và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Chỉ được nhận thầu thi công xây dựng, công việc phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của mình và thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;

b) Lập và trình chủ đầu tư phê duyệt thiết kế biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình;

c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, 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 khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 114. Quyền và nghĩa vụ 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 86 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 và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 86 của Luật này;

b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả thiết kế theo quy định của hợp đồng, 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 khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 115. An toàn trong thi công xây dựng công trình

1. Trong quá trình thi công xây dựng, chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo đảm an toàn cho công trình, người lao động, thiết bị, phương tiện thi công làm việc trên công trường xây dựng.

2. Chủ đầu tư phải bố trí người có đủ năng lực theo dõi, kiểm tra 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 có sự cố gây mất an toàn công trình, dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn; phối hợp với nhà thầu xử lý, khắc phục khi xảy ra sự cố hoặc tai nạn lao động; thông báo kịp thời với cơ quan chức năng có thẩm quyền khi xảy ra sự cố công trình, tai nạn lao động gây chết người.

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

Điều 116. 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 117. 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 xây dựng 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.

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 118. 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, công trình xây dựng tạm;

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

c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật này;

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

đ) Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; xây dựng sai với thiết kế 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.

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

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

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

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

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

b) Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc diện 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;

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, quyết định không kịp thời hoặc quyết định trái với quy định của pháp luật.

Điều 119. 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.

Mục 3
GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG, NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 120. 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.

Nhà nước khuyến khích việc giám sát thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ.

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, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, 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 121. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc giám sát thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

a) Tự thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng và tự chịu trách nhiệm về việc giám sát của mình;

b) Đàm phán, ký kết hợp đồng 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 và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ 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 thỏa 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 khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 122. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình

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

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 và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ 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 tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật 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 tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, 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 khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 123. 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 các 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, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này.

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 quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng và môi trường, công trình sử dụng vốn nhà nước 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 nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với công trình 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 các công trình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

5. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu và giải quyết sự cố công trình xây dựng.

Điều 124. 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.

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. 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.

Mục 4
BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 125. 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết về bảo hành công trình xây dựng.

Điều 126. 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 khi đưa vào khai thác, sử dụng phải được bảo trì;

b) Quy trình bảo trì phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt trước khi đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác, sử dụng; phải 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 công trình phải bảo đảm an toàn đối với công trình, người và tài sản.

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. Chính phủ quy định chi tiết về bảo trì công trình xây dựng và trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng.

Điều 127. 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.

Mục 5
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

Điều 128. Công trình xây dựng đặc thù

1. Công trình xây dựng đặc thù gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước;

b) Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp;

c) Công trình xây dựng tạm.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 129. Xây dựng công trình bí mật nhà nước

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

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế,

thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

3. Chính phủ quyết định việc xây dựng công trình bí mật nhà nước.

Điều 130. Xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp

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

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

Điều 131. 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.

2. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm theo thiết kế, dự toán xây dựng được duyệt.

3. Công trình xây dựng tạm phải được dỡ bỏ khi đưa công trình chính của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

Chương VII
CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Mục 1
QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 132. 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, nguồn vốn sử dụng. Chi phí đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng phù hợp với yêu cầu thiết kế, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường.

2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng thông qua việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, đo bóc khối lượng công trình, giá ca máy và thiết bị thi công, điều chỉnh dự toán xây dựng, chỉ số giá xây dựng, kiểm soát chi phí trong đầu tư xây dựng; hướng dẫn và quản lý việc cấp chứng chỉ định giá xây dựng; công bố các chỉ tiêu, định mức xây dựng, chỉ số giá 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 khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào vận hành, khai thác sử dụng trong phạm vi tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực để lập, thẩm tra và kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng.

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 chấp thuận phù hợp với các quy định, hướng dẫn về lập, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và trình tự đầu tư xây dựng.

5. Chi phí đầu tư xây dựng của các dự án sử dụng vốn nhà nước phải được xác định theo quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 133. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, định mức và giá xây dựng, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; quyền và nghĩa vụ của 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 134. Tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Trường hợp phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng thì việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư theo thiết kế sơ bộ là cơ sở để ước tính chi phí đầu tư xây dựng.

2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí xây dựng, thiết bị, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí trong dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 135 của Luật này, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án hoặc được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng hoặc từ dữ liệu về chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện.

4. Tổng mức đầu tư xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt và là cơ sở để quản lý chi phí của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, 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.

5. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt của dự án sử dụng vốn nhà nước chỉ được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này. Đối với dự án sử dụng vốn khác, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định.

Điều 135. Dự toán xây dựng

1. Dự toán xây dựng là chi phí cần thiết để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, yêu cầu công việc phải thực hiện và định mức, giá xây dựng.

2. Nội dung dự toán xây dựng gồm chi phí về xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và dự phòng.

3. Dự toán xây dựng sử dụng vốn nhà nước được phê duyệt theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 82 của Luật này là cơ sở xác định giá gói thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng.

4. Dự toán xây dựng được phê duyệt của dự án sử dụng vốn nhà nước chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này;

b) Được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí dự toán xây dựng nhưng không vượt tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt;

c) Việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng các dự án sử dụng vốn khác do người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định.

Điều 136. Định mức, giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng

1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Giá xây dựng công trình gồm đơn giá xây dựng chi tiết và giá xây dựng tổng hợp cho nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình hoặc công trình.

2. Đơn giá xây dựng công trình được xác định trên cơ sở giá thị trường hoặc định mức xây dựng và giá vật liệu, nhân công, máy thi công, các yếu tố chi phí cần thiết khác phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại khu vực xây dựng.

3. Hệ thống định mức và giá xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố là cơ sở để chủ đầu tư sử dụng, tham khảo trong xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian và làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu

tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Bộ Xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố chỉ số giá xây dựng tại địa phương.

Điều 137. Thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng

1. Việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý vốn đầu tư. Chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán trong hồ sơ thanh toán.

2. Công trình xây dựng sau khi hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng phải thực hiện quyết toán dự án đầu tư xây dựng. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, người quyết định đầu tư phê duyệt quyết toán dự án đầu tư trong giới hạn tổng mức đầu tư được phê duyệt. Thời hạn quyết toán dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Chính phủ.

3. Thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 144 và Điều 147 của Luật này.

Mục 2
HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 138. Quy định chung về hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng gồm:

a) Tự nguyện, bình đẳng, hợp tác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội;

b) Bảo đảm có đủ vốn để thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng;

c) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng;

d) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Các thành viên trong liên danh phải ký tên, đóng dấu (nếu có) vào hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng xây dựng gồm:

a) Các bên hợp đồng phải thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng về phạm vi công việc, yêu cầu chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác;

b) Trung thực, hợp tác và đúng pháp luật;

c) Không xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác.

4. 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.

5. Hợp đồng xây dựng phải được ký kết và thực hiện phù hợp với quy định của Luật này và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 139. Hiệu lực của hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Người ký kết hợp đồng phải có đủ năng lực hành vi dân sự, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

b) Bảo đảm các nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 của Luật này;

c) Bên nhận thầu phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề xây dựng theo quy định của Luật này.

2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là thời điểm ký kết hợp đồng hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên hợp đồng thỏa thuận.

Điều 140. Các loại hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng được phân loại theo tính chất, nội dung công việc thực hiện và giá hợp đồng áp dụng.

2. Theo tính chất, nội dung công việc thực hiện, hợp đồng xây dựng gồm:

a) Hợp đồng tư vấn xây dựng;

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình;

c) Hợp đồng cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng;

d) Hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng, hợp đồng chìa khóa trao tay;

đ) Hợp đồng xây dựng khác.

3. Theo hình thức giá hợp đồng áp dụng, hợp đồng xây dựng gồm:

a) Hợp đồng trọn gói;

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định;

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh;

d) Hợp đồng theo thời gian;

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí;

e) Hợp đồng theo giá kết hợp;

g) Hợp đồng xây dựng khác;

h) Hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước chỉ áp dụng các loại hợp đồng quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này hoặc kết hợp các loại hợp đồng này.

Điều 141. Nội dung hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng gồm các nội dung sau:

a) Căn cứ pháp lý áp dụng;

b) Ngôn ngữ áp dụng;

c) Nội dung và khối lượng công việc;

d) Chất lượng, yêu cầu kỹ thuật của công việc, nghiệm thu và bàn giao;

đ) Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng;

e) Giá hợp đồng, tạm ứng, đồng tiền sử dụng trong thanh toán và thanh toán hợp đồng xây dựng;

g) Bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng hợp đồng;

h) Điều chỉnh hợp đồng xây dựng;

i) Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng;

k) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, thưởng và phạt vi phạm hợp đồng;

l) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng;

m) Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng;

n) Rủi ro và bất khả kháng;

o) Quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng;

p) Các nội dung khác.

2. Đối với hợp đồng tổng thầu xây dựng ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này còn phải được bổ sung về nội dung và trách nhiệm quản lý của tổng thầu xây dựng.

3. Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

Điều 142. Hồ sơ hợp đồng xây dựng

1. Hồ sơ hợp đồng xây dựng gồm hợp đồng có nội dung theo quy định tại Điều 141 của Luật này và các tài liệu kèm theo hợp đồng.

2. Tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các tài liệu sau:

a) Văn bản thông báo trúng thầu hoặc chỉ định thầu;

b) Điều kiện cụ thể của hợp đồng hoặc Điều khoản tham chiếu đối với hợp đồng tư vấn xây dựng;

c) Điều kiện chung của hợp đồng;

d) Hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu của bên giao thầu;

đ) Các bản vẽ thiết kế và các chỉ dẫn kỹ thuật;

e) Hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất của bên nhận thầu;

g) Biên bản đàm phán hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng;

h) Các phụ lục của hợp đồng;

i) Các tài liệu khác có liên quan.

3. Thứ tự ưu tiên áp dụng các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng do các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận. Trường hợp các bên tham gia hợp đồng không thỏa thuận thì áp dụng theo thứ tự quy định tại khoản 2 điều này.

Điều 143. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng

1. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, đơn giá hợp đồng và các nội dung khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ được áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng.

2. Các trường hợp được điều chỉnh hợp đồng xây dựng:

a) Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với các quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan;

b) Khi Nhà nước thay đổi các chính sách làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp các bên hợp đồng có thỏa thuận khác;

c) Khi dự án được điều chỉnh có ảnh hưởng đến hợp đồng, trừ trường hợp các bên hợp đồng có thỏa thuận khác;

d) Các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn nhà nước còn phải tuân thủ các quy định sau:

a) Việc điều chỉnh đơn giá thực hiện hợp đồng chỉ áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian;

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

c) Khi điều chỉnh hợp đồng làm thay đổi mục tiêu đầu tư, thời gian thực hiện hợp đồng, làm vượt dự toán gói thầu xây dựng được duyệt thì phải được người quyết định đầu tư cho phép.

Điều 144. Thanh toán hợp đồng xây dựng

1. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết.

2. Các bên hợp đồng thỏa thuận về phương thức thanh toán, thời gian thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán.

3. Bên giao thầu phải thanh toán đủ giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Đối với hợp đồng trọn gói, việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ phần trăm giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc tương ứng với giai đoạn thanh toán được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh, việc thanh toán trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu và đơn giá hợp đồng hoặc đơn giá điều chỉnh theo thỏa thuận hợp đồng.

6. Đối với hợp đồng theo thời gian, việc thanh toán chi phí chuyên gia tư vấn được xác định trên cơ sở mức tiền lương chuyên gia và các chi phí liên quan đến hoạt động của chuyên gia tư vấn nhân với thời gian làm việc thực tế được nghiệm thu (theo tháng, tuần, ngày, giờ).

7. Đối với hợp đồng theo chi phí, cộng phí việc thanh toán được thực hiện trên cơ sở chi phí trực tiếp thực hiện công việc của hợp đồng và các chi phí quản lý, lợi nhuận của bên nhận thầu theo thỏa thuận.

8. Việc thanh toán đối với khối lượng phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng xây dựng được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

9. 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 hợp đồng thỏa thuận nhưng không trái với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.

Điều 145. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng

1. Các bên hợp đồng có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp sau:

a) Bên giao thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng khi bên nhận thầu không đáp ứng yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo hợp đồng đã ký kết;

b) Bên nhận thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng khi bên giao thầu vi phạm các thỏa thuận về thanh toán.

2. Bên giao thầu có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau:

a) Bên nhận thầu bị phá sản hoặc giải thể;

b) Bên nhận thầu từ chối hoặc liên tục không thực hiện công việc theo hợp đồng dẫn đến vi phạm tiến độ thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

3. Bên nhận thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong trường hợp sau:

a) Bên giao thầu bị phá sản hoặc giải thể;

b) Do lỗi của bên giao thầu dẫn tới công việc bị dừng liên tục vượt quá thời hạn đã thỏa thuận của các bên, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu vượt quá thời hạn đã thỏa thuận của các bên kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Trước khi một bên tạm dừng, chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phải thông báo cho bên kia bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do tạm dừng, chấm dứt hợp đồng; trường hợp không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường thiệt hại.

Điều 146. 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 hợp đồng xây dựng phải được các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.

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

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 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 người và tài sản 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 theo hợp đồng bị gián đoạn, thực hiện chậm tiến độ, gặp rủi ro, điều phối máy, thiết bị, vật liệu và cấu kiện tồn kho 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 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.

5. Trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng 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, mức bồi thường thiệt hại phải tương đương với mức tổn thất của bên kia.

6. Trường hợp một bên vi phạm hợp đồng do nguyên nhân của bên thứ ba, bên vi phạm phải chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng 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 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 theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

b) Các bên hợp đồng có trách nhiệm tự thương lượng giải quyết tranh chấp. Trường hợp các bên hợp đồng không tự thương lượng được thì tranh chấp được giải quyết thông qua hòa giải, trọng tài thương mại hoặc tòa án theo quy định của pháp luật.

Điều 147. Quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng

1. Bên nhận thầu có trách nhiệm quyết toán hợp đồng xây dựng với bên giao thầu phù hợp với loại hợp đồng và hình thức giá hợp đồng áp dụng. Nội dung quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

2. Thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận. Riêng đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước, thời hạn quyết toán hợp đồng không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng, 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 nhưng không vượt quá 120 ngày.

3. Hợp đồng xây dựng được thanh lý trong trường hợp sau:

a) Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng;

b) Hợp đồng xây dựng bị chấm dứt hoặc hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

4. Thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng do các bên hợp đồng thỏa thuận. Đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước, thời hạn thanh lý hợp đồng là 45 ngày kể từ ngày các bên hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật này. Đối với hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, việc thanh lý hợp đồng có thể được kéo dài nhưng không quá 90 ngày.

Chương VIII
ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Điều 148. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng

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

2. 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.

3. Những chức danh, cá nhân hành nghề hoạt động xây dựng độc lập phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định gồm an toàn lao động; giám đốc quản lý dự án, cá nhân trực tiếp tham gia quản lý dự án; chủ trì thiết kế quy hoạch xây dựng; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; chỉ huy trưởng công trường; giám sát thi công xây dựng; kiểm định xây dựng; định giá xây dựng. Chứng chỉ hành nghề được phân thành hạng I, hạng II, hạng III.

4. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng được phân thành hạng I, hạng II, hạng III do cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng đánh giá, cấp chứng chỉ năng lực. Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hạng I; Sở Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hạng II, hạng III. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng phải đăng ký kinh doanh ngành nghề phù hợp theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng; điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp phép hoạt động của nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; chương trình, nội dung, hình thức tổ chức sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ năng lực của tổ chức và điều kiện của cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về hoạt động xây dựng.

Điều 149. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng

1. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng là văn bản xác nhận năng lực hành nghề, do cơ quan có thẩm quyền cấp cho cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 148 của Luật này có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp về lĩnh vực hành nghề.

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

a) Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề;

b) Có thời gian và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề;

c) Đã qua sát hạch kiểm tra kinh nghiệm nghề nghiệp và kiến thức pháp luật liên quan đến lĩnh vực hành nghề.

3. Thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng hạng I;

b) Sở Xây dựng, tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng các hạng còn lại.

Điều 150. Điều kiện của tổ chức lập thiết kế quy hoạch xây dựng

1. Có đủ điều kiện năng lực lập thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp.

2. Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế đồ án quy hoạch xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với từng loại quy hoạch xây dựng.

Điều 151.[75] ***(được bãi bỏ)***

---

[75] Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 2 của Luật số 03/2016/QH14 sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Điều 152. Điều kiện của tổ chức tư vấn quản lý dự án, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc quản lý dự án theo quy mô, loại dự án;

b) Cá nhân đảm nhận chức danh giám đốc quản lý dự án, cá nhân trực tiếp tham gia quản lý dự án phải có chuyên môn phù hợp, được đào tạo, kinh nghiệm công tác và chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy mô, loại dự án.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có quyết định thành lập của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đối với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực hoặc của chủ đầu tư đối với Ban quản lý dự án do mình thành lập;

b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc quản lý dự án theo quy mô, loại dự án;

c) Có cơ cấu tổ chức phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ quản lý dự án; có trụ sở, văn phòng làm việc ổn định;

d) Cá nhân đảm nhận chức danh giám đốc quản lý dự án, cá nhân trực tiếp tham gia quản lý dự án phải có chuyên môn phù hợp, được đào tạo, kinh nghiệm công tác và chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy mô, loại dự án.

Điều 153. Điều kiện của tổ chức khảo sát xây dựng

1. Có đủ năng lực khảo sát xây dựng.

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

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

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

Điều 154. Điều kiện của tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình

1. Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình.

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

Điều 155. Điều kiện của tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng

1. Có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng.

2. Cá nhân tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện.

Điều 156. Điều kiện của tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Có đủ điều kiện năng lực hoạt động quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Cá nhân chủ trì việc lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng.

Điều 157. Điều kiện của tổ chức thi công xây dựng công trình

1. Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình xây dựng.

2. Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chứng chỉ hành nghề phù hợp.

3. Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng xây dựng công trình.

Điều 158. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập

Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình, định giá xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Có đăng ký hoạt động các lĩnh vực phù hợp với nội dung hành nghề;

2. Có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

Điều 159. Quản lý và giám sát năng lực hoạt động xây dựng

1. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm đăng ký thông tin về năng lực hoạt động xây dựng của mình với Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng nơi có trụ sở chính của tổ chức.

2. Cá nhân hành nghề độc lập trong hoạt động xây dựng có trách nhiệm đăng ký thông tin về năng lực hành nghề của mình với Sở Xây dựng nơi thường trú.

3. Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc đăng ký thông tin năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân để đăng tải trên trang thông tin điện tử do mình quản lý; kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc chấp hành các quy định về điều kiện năng lực hoạt động của các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng của nhà thầu dự thầu phù hợp với yêu cầu của gói thầu và thông tin về năng lực hoạt động xây dựng đã được đăng ký theo quy định tại Điều này.

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

Điều 160. 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 quy hoạch xây dựng, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và 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. Cấp, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận trong hoạt động đầu tư 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 161. Trách nhiệm của Chính phủ

1. Thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước; chỉ đạo xây dựng và thực hiện chiến lược, kế hoạch; ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.

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

Điều 162. 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 các văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về xây dựng; ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng, ban hành các văn bản hướng dẫn kỹ thuật xây dựng theo thẩm quyền.

3. Tổ chức, quản lý quy hoạch xây dựng, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và giá xây dựng.

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; tổ chức và xét duyệt giải thưởng chất lượng công trình xây dựng.

5. Cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

6. Kiểm tra, thanh 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, đánh giá việc thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình.

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

11. 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.

Điều 163. 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 để thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của Luật này;

b) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật chuyên ngành sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng; 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) 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 các quy hoạch xây dựng, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) 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;

c) Tổng hợp tình hình, thực hiện, kiểm tra, đánh giá hoạt động đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

d) 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;

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

Điều 164. 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 trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, 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) 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) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, 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; 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.

Điều 165. Thanh tra xây dựng

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về xây dựng đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về hoạt động đầu tư xây dựng tại địa phương.

3. Thanh tra chuyên ngành trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về xây dựng.

4. Chính phủ quy định chi tiết về thanh tra xây dựng.

Chương X
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH[76]

[76] Điều 2 của Luật số 03/2016/QH14 sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 quy định như sau:

"***Điều 2***

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trừ quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy định về các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện sau đây có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2017:

a) Kinh doanh thiết bị, phần mềm ngụy trang dùng để ghi âm, ghi hình, định vị;

b) Sản xuất, lắp ráp, nhập khẩu xe ô tô.

Chính phủ quy định việc áp dụng chuyển tiếp đối với tổ chức, cá nhân đang đầu tư kinh doanh trong các ngành, nghề quy định tại khoản này.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các luật sau đây:

a) Khoản 1 Điều 19 của Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13;

b) Điều 151 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13."

Điều 31 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 quy định như sau:

"***Điều 31. Hiệu lực thi hành***

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2019."

Điều 166. 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. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án sử dụng vốn nhà nước 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 tại khoản 1 và khoản 2 Điều 62 của Luật này.

3. Công trình được xây dựng trước thời điểm Luật này có hiệu lực đang tồn tại phù hợp với quy hoạch xây dựng nhưng sau khi giải phóng mặt bằng không còn phù hợp về kiến trúc thì được phép tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình thì phải thực hiện theo quy định của Luật này.

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

Điều 167. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

2. Luật xây dựng số 16/2003/QH11 và Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 hết liệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực.

Điều 168. Quy định chi tiết

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

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: 48/VBHN-VPQH

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2018

CHỦ NHIỆM

Nguyễn Hạnh Phúc