QUỐC HỘI **------** Luật số: 135/2025/QH15	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **----------

LUẬT
XÂY DỰNG

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật Xây dựng.

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh

Luật này quy định về hoạt động xây dựng; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng và quản lý nhà nước về 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 có hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Hoạt động xây dựng* gồm lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; khảo sát xây dựng; quản lý cấp phép xây dựng; thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quản lý hợp đồng xây dựng; nghiệm thu, bàn giao, đưa công trình vào khai thác, sử dụng; quyết toán vốn đầu tư; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến công trình xây dựng.

2. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. *Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành* là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý theo quy định của Luật này, bao gồm Bộ Công an, Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Quốc phòng và Bộ Xây dựng.

19. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng* là cơ quan chuyên môn được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và cơ quan khác theo quy định của Chính phủ.

20. *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.

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

22. *Thi công xây dựng công trình* là việc tiến hành xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ vào công trình xây dựng; phá dỡ công trình xây dựng.

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

24. *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.

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

26. *Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu chính) là nhà thầu giao kết hợp đồng xây dựng trực tiếp với chủ đầu tư.

27. *Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng* (sau đây gọi là nhà thầu phụ) là nhà thầu giao kết hợp đồng xây dựng với nhà thầu chính.

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

29. *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.

30. *Vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình* là giới hạn các khu vực trong và xung quanh công trường xây dựng có thể xuất hiện những yếu tố nguy hiểm gây thiệt hại

cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện do quá trình thi công xây dựng công trình gây ra, được xác định theo quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình.

Điều 4. Áp dụng Luật Xây dựng và các luật có liên quan

1. Hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng.

2. Những nội dung về hợp đồng xây dựng chưa được quy định cụ thể tại Luật này thì áp dụng quy định về hợp đồng trong Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Bộ luật Dân sự.

3. Trường hợp Luật này có quy định khác với quy định của Luật Đầu tư về dự án đầu tư xây dựng theo thủ tục đầu tư đặc biệt thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

4. Trường hợp Luật này có quy định khác với quy định của Luật Đường sắt về dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt quốc gia, tuyến đường sắt địa phương thì thực hiện theo quy định của Luật Đường sắt.

5. Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội ban hành sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà cần quy định về hoạt động xây dựng khác với Luật này thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng.

Điều 5. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng

1. Bảo đảm xây dựng theo quy hoạch, thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường; phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hóa, lịch sử của địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của Nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh 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 quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng trong hoạt động xây dựng.

4. Bảo đảm an toàn, chất lượng, tính mạng, sức khỏe con người và không gây thiệt hại đến tài sản của tổ chức, cá nhân khác; bảo đảm tuân thủ quy định về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường.

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

6. Bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong hoạt động xây dựng.

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

Điều 6. Loại, cấp công trình xây dựng

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

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

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

Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết điểm này;

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

Điều 7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật ứng dụng khoa học, công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng

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

2. Tiêu chuẩn áp dụng cho dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng phải được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xem xét, chấp thuận phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, bảo đảm các yêu cầu sau đây:

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

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

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

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

b) Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo và mô hình thông tin công trình trong hoạt động xây dựng để nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng.

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

Điều 8. Vật liệu xây dựng

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

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

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

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

Điều 9. Chủ đầu tư

1. Đối với dự án đầu tư công, chủ đầu tư là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc người quyết định đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao tổ chức, quản lý dự án đầu tư xây dựng. Cơ quan, tổ chức được giao phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.

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

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

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

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư có yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc đăng ký đầu tư, chủ đầu tư là nhà đầu tư được lựa chọn hoặc được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc pháp luật về đấu thầu hoặc pháp luật về đất đai hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Điều 10. Bảo hiểm trong hoạt động xây dựng

1. Bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động xây dựng được quy định như sau:

a) Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng do chủ đầu tư mua đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; công trình xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao hoặc có nguy cơ tác động xấu đến môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp. Chủ đầu tư có quyền giao nhà thầu mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng;

b) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn xây dựng đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng từ cấp II trở lên do nhà thầu tư vấn mua;

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

2. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng mua các loại bảo hiểm trong hoạt động xây dựng ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện bảo hiểm, mức phí bảo hiểm, số tiền bảo hiểm tối thiểu đối với bảo hiểm bắt buộc quy định tại khoản 1 Điều này.

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

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

2. Các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng thuộc các thành phần kinh tế được khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi 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 xây dựng cho tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ khả năng, điều kiện đảm nhận.

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

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

Điều 12. Hợp tác quốc tế trong hoạt động xây dựng

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

2. Nhà nước tạo điều kiện hỗ trợ ký kết, thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế trong hoạt động 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 xây dựng; thực hiện bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài theo quy định của pháp luật.

3. Việc hợp tác quốc tế trong hoạt động xây dựng phải bảo đảm an ninh, chủ quyền và phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Điều 13. Bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi *cơ* bản trong hoạt động xây dựng

1. Sự kiện bất khả kháng trong hoạt động xây dựng bao gồm:

a) Thiên tai, thảm họa môi trường;

b) Hỏa hoạn, dịch bệnh;

c) Tình trạng khẩn cấp về an ninh quốc gia, trật tự an toàn xã hội và tình trạng khẩn cấp về quốc phòng;

d) Đình công, bãi công, cấm vận, bao vây;

đ) Hoạt động về phát hiện cổ vật, khảo cổ;

e) Các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan.

2. Hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng bao gồm các trường hợp:

a) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật;

b) Các điều kiện bất thường về địa chất không lường trước được;

c) Các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan.

3. Việc xác định các sự kiện, trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật dân sự về sự kiện bất khả kháng và thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản.

Điều 14. Xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng

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

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

Điều 15. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng theo quy định của Luật này hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Xây dựng công trình không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng.

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

4. Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng có chất lượng không bảo đảm gây nguy hại cho sức khỏe của cộng đồng, môi trường.

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

6. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng của công trình trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép; 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.

7. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; lợi dụng cá nhân, 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.

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

9. Gây cản trở đối với hoạt động xây dựng đúng pháp luật.

10. Tự ý thay đổi thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt làm ảnh hưởng đến an toàn xây dựng, môi trường, phòng cháy và chữa cháy.

Chương II QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 16. Trình tự đầu tư xây dựng

1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án bao gồm các giai đoạn: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng.

2. Dự án có thể được phân kỳ đầu tư hoặc có thể tách thành dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) để quản lý, tổ chức thực hiện.

3. Theo tính chất, yêu cầu của dự án, việc phân kỳ đầu tư, tách dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này do cấp có thẩm quyền quyết định khi quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Điều 17. Phân loại dự án đầu tư xây dựng

1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo hình thức đầu tư bao gồm:

a) Dự án đầu tư công;

b) Dự án PPP;

c) Dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công thực hiện theo các quy định đối với dự án đầu tư công tại Luật này;

d) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án đầu tư kinh doanh).

2. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, mức độ quan trọng bao gồm:

a) Dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công.

3. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo mục đích, công năng phục vụ.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này và việc phân loại để quản lý các hoạt động xây dựng đối với dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài.

Điều 18. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng

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

a) Phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án (nếu có), trừ các dự án duy tu, bảo dưỡng công trình hoặc dự án sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi mục tiêu, quy mô, chức năng hiện hữu của các công trình xây dựng;

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

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

d) Có phương án tài chính, bố trí, huy động vốn để thực hiện dự án theo tiến độ, bảo đảm hiệu quả.

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

Điều 19. Thiết kế xây dựng

1. Thiết kế xây dựng được thực hiện theo trình tự một bước hoặc nhiều bước. Số bước thiết kế, trình tự các bước do người quyết định đầu tư quyết định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng hoặc chủ đầu tư quyết định khi triển khai các bước thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật áp dụng thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công.

2. Thiết kế xây dựng bao gồm các loại sau đây:

a) Thiết kế sơ bộ;

b) Thiết kế cơ sở;

c) Thiết kế FEED;

d) Thiết kế kỹ thuật;

đ) Thiết kế bản vẽ thi công;

e) Thiết kế khác (nếu có).

Điều 20. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng

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

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

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

4. Bảo đảm yêu cầu bảo trì công trình xây dựng; phương án quản lý, khai thác, sử dụng công trình xây dựng.

Điều 21. Khảo sát xây dựng

Khảo sát xây dựng bao gồm:

1. Khảo sát địa hình;

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

3. Khảo sát thủy văn;

4. Khảo sát hiện trạng công trình;

5. Công việc khảo sát khác phục vụ hoạt động xây dựng.

Điều 22. 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 quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn 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.

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

Điều 23. Lập dự án đầu tư xây dựng

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật làm cơ sở trình thẩm định, phê duyệt dự án, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

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

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng cho mục đích tôn giáo, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ hoặc có tính chất kỹ thuật đơn giản theo quy định của Chính phủ;

c) Trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia

đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trừ trường hợp công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ có yêu cầu lập dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc công trình nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới có yêu cầu lập dự án theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

4. Đối với dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, phê duyệt dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

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

Điều 24. Báo cáo nghiên cứu khả thi

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Theo yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được quyết định sử dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Điều 25. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

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

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

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

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

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

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

a) Sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật với chủ trương đầu tư (nếu có);

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

c) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế xây dựng;

d) Sự phù hợp của thiết kế công nghệ với các yêu cầu của dự án (đối với dự án có thiết kế công nghệ);

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

e) Hình thức quản lý dự án;

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

h) Riêng đối với Báo cáo kinh tế-kỹ thuật còn phải đánh giá sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế bản vẽ thi công về bảo đảm an toàn công trình và biện pháp bảo đảm an toàn công trình lân cận; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Đối với dự án đầu tư kinh doanh, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định bảo đảm đáp ứng các nội dung theo quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này, yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng phải được thẩm tra thiết kế xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định bao gồm:

a) Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng hoặc dự án có công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng;

b) Công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải được thẩm tra thiết kế xây dựng bảo đảm các yêu cầu về thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

6. Đối với các dự án thuộc đối tượng phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại Điều 27 của Luật này, kết quả thẩm định

của cơ quan chuyên môn về xây dựng phải được tổng hợp làm cơ sở trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định khi phê duyệt dự án.

7. Dự án đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc dự án đầu tư xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ phải được thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ. Kết quả thẩm định hoặc ý kiến về công nghệ phải được tổng hợp làm cơ sở trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định khi phê duyệt dự án.

8. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng thuộc Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 6 Điều 28 của Luật này, ngoài các quy định tại Điều này thì phải được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh trước khi phê duyệt dự án.

Điều 27. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

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

a) Dự án đầu tư công;

b) Dự án PPP;

c) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 23 của Luật này thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

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

4. Việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;

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

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

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

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

1. Theo hình thức đầu tư, thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức

đối tác công tư và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc quyết định đầu tư được thể hiện tại Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

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

a) Do Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật làm tăng tổng mức đầu tư hoặc khi điều chỉnh chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền;

b) Khi điều chỉnh quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án có ảnh hưởng trực tiếp đến quy mô đầu tư, địa điểm đầu tư xây dựng của dự án;

c) Khi thay đổi một trong các nội dung về mục tiêu, quy mô đầu tư, tăng tổng mức đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện dự án do xảy ra sự kiện bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng quy định tại Điều 13 của Luật này;

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

đ) Khi chỉ số giá trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền quyết định dẫn đến làm tăng tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Việc điều chỉnh dự án PPP thực hiện theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh do người quyết định đầu tư quyết định.

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

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

Mục 3 QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG TRIỂN KHAI SAU KHI DỰ ÁN ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

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

1. Chủ đầu tư thực hiện thẩm định, kiểm soát và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

2. Riêng tiểu dự án sử dụng vốn đầu tư công thuộc dự án PPP theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư được quản lý như dự án thành phần thuộc dự án PPP. Việc lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng, dự toán xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Công trình xây dựng được quy định tại khoản 5 Điều 26 của Luật này phải được thẩm tra thiết kế xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định hoặc kiểm soát thiết kế của chủ đầu tư.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Riêng đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng.

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

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

a) Việc đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế;

b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt so với thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi;

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

d) Đánh giá an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ;

đ) Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; xác định giá trị dự toán công trình;

e) Việc đáp ứng điều kiện năng lực của các chủ thể thực hiện khảo sát, thiết kế và dự toán xây dựng theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, dự án đầu tư kinh doanh, nội dung thẩm định theo quy định của Chính phủ.

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

1. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

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, khi có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình, đáp ứng hiệu quả và yêu cầu sử dụng của dự án.

2. Chủ đầu tư quyết định việc điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 29 của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau dự án được phê duyệt.

Mục 4 QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

1. Căn cứ quy mô, tính chất, hình thức đầu tư và điều kiện thực hiện, dự án đầu tư xây dựng được áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau đây:

a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng;

b) Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án thông qua thuê tư vấn quản lý dự án hoặc thành lập ban quản lý dự án trực thuộc hoặc tự thực hiện quản lý dự án.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được người quyết định đầu tư giao quản lý đồng thời hoặc liên tục các dự án thuộc cùng chuyên ngành hoặc trên cùng một địa bàn; được thực hiện tư vấn quản lý dự án khi đủ điều kiện, năng lực theo quy định.

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

1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng bao 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 và các nội dung cần thiết khác theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

1. Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) bảo đảm tính khả thi, phù hợp với chủ trương được cấp có thẩm quyền chấp thuận hoặc quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

Mục 5 QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

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

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án và các bên liên quan cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao;

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

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

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

đ) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm về kết quả, chất lượng công việc theo hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện công việc trước nhà thầu chính và trước pháp luật;

d) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, giải pháp kỹ thuật không phù hợp, kết quả và chất lượng không bảo đảm theo yêu cầu và vi phạm hợp đồng xây dựng làm thiệt hại cho chủ đầu tư;

đ) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

b) Bảo lưu kết quả thẩm tra, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm tra hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm tra;

c) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thực hiện thẩm tra theo phạm vi yêu cầu tại hợp đồng xây dựng bảo đảm nội dung theo quy định;

b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra để phục vụ công tác thẩm định;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ đầu tư về tính đầy đủ, chính xác, trung thực, chất lượng và nội dung của Báo cáo kết quả thẩm tra;

d) Bồi thường thiệt hại khi đưa ra thông tin không chính xác trong Báo cáo kết quả thẩm tra hoặc vi phạm hợp đồng xây dựng làm thiệt hại cho chủ đầu tư;

đ) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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 xây dựng để thực hiện khảo sát xây dựng;

b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài hợp đồng xây dựng;

c) Thuê nhà thầu phụ thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng;

d) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có *liên quan.*

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

a) Thực hiện đúng yêu cầu khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này và hợp đồng 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 xây dựng;

đ) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

1. Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao thẩm định có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân khảo sát xây dựng, lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định;

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

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

2. Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao thẩm định có các trách nhiệm sau đây:

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

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

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân giải trình, làm rõ các thông tin liên quan đến khảo sát xây dựng, lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi để phục vụ thẩm định;

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

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

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

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

a) Thẩm định theo quy định của Luật này;

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

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

Điều 39. Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư

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

a) Phê duyệt hoặc phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự án, quyết định hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định việc xác định loại thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, quyết toán vốn đầu tư xây dựng. Việc phân cấp, ủy quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức chính phủ, pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

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

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

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

đ) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; trong thẩm quyền chịu trách nhiệm toàn diện đối với các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai, hoàn thành và quyết toán vốn đầu tư xây dựng, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

Điều 40. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư có các quyền sau đây:

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

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

c) Tổ chức lập, quản lý dự án;

d) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

đ) Thực hiện đúng hợp đồng xây dựng; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng xây dựng;

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

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

h) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 41. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau đây:

a) Đề nghị chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ quản lý dự án được giao trong trường hợp không được giao làm chủ đầu tư;

b) Thực hiện quyền quản lý dự án theo nhiệm vụ được giao;

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

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

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

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

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 trong trường hợp không được giao là chủ đầu tư theo yêu cầu của chủ đầu tư;

d) Chịu trách nhiệm trước người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư trong trường hợp không được giao làm chủ đầu tư và trước pháp luật về kết quả thực hiện quản lý dự án. Tổ chức tư vấn được thuê tham gia quản lý dự án phải chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện trước Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và trước pháp luật;

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

Điều 42. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng

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

2. Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng do chủ 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 thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

Chương III GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

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

1. Giấy phép xây dựng bao gồm các loại sau đây:

a) Giấy phép xây dựng mới;

b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình;

c) Giấy phép xây dựng có thời hạn.

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

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

b) Công trình thuộc dự án đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

c) Công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên; công trình xây dựng theo tuyến ngoài khu vực được định hướng phát triển đô thị, được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tuyến;

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

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

e) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;

g) Công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m^2 và không thuộc một trong các khu vực: khu chức năng, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung thành phố; khu chức năng, khu dân cư nông thôn, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, thuộc thành phố, quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã; khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

3. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý, cụ thể như sau:

a) Gửi thông báo khởi công xây dựng đối với công trình quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này;

b) Gửi thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đối với công trình quy định tại các điểm a, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này.

Điều 44. Cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng đối với các loại giấy phép quy định tại khoản 1 Điều 43 của Luật này, bao gồm:

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

b) Phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc theo pháp luật về kiến trúc hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, trừ trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

c) Thiết kế xây dựng bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận; thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện, thẩm quyền, hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi, hủy và công khai giấy phép xây dựng.

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

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:

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

b) Từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả cấp giấy phép xây dựng hoặc các yêu cầu ngoài chức năng, nhiệm vụ, phạm vi công việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

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

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm sau đây:

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

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

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

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

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

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

3. Cơ quan, tổ chức có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a) Có ý kiến về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo đề nghị của cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc không đúng với giấy phép xây dựng.

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

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:

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

b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) 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 trách nhiệm sau đây:

a) Nộp đầy đủ hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

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

c) Nộp lệ phí cấp phép xây dựng theo quy định;

d) Thông báo khởi công xây dựng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 48 của Luật này;

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

Điều 47. Quản lý trật tự xây dựng

1. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình được nghiệm thu, bàn giao

đưa vào khai thác, sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm.

2. Việc quản lý trật tự xây dựng phải đúng và đủ nội dung quản lý trật tự tương ứng với đối tượng công trình có yêu cầu cấp giấy phép xây dựng và công trình không yêu cầu cấp giấy phép xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn theo phạm vi quản lý; Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải thực hiện thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Chương IV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1 CHUẨN BỊ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 48. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1. Việc khởi công xây dựng công trình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

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

b) Có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 43 của Luật này;

c) Có thiết kế bản vẽ thi công của phần công trình, hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt;

d) Chủ đầu tư đã giao kết hợp đồng xây dựng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo tiến độ thi công xây dựng;

đ) Chủ đầu tư đã gửi thông báo khởi công xây dựng bằng văn bản hoặc trực tuyến (trừ công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương.

2. Việc khởi công xây dựng công trình sau đây chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này:

a) Công trình khẩn cấp, cấp bách và công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt;

b) Công trình cần khởi công sớm theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Việc khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và được xây dựng trên đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 49. Yêu cầu đối với công trường xây dựng

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo, thiết bị giám sát công trình tại công trường xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp chủ đầu tư tổ chức quản lý.

3. Nhà thầu thi công xây dựng phải có các biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động; 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.

Mục 2 THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 50. Yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình

1. Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, phòng cháy và chữa cháy, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường và các điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật.

2. Bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động; 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 cháy và chữa cháy.

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

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

Điều 51. An toàn trong thi công xây dựng công trình

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

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

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

4. Trường hợp giới hạn của vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình nằm ngoài phạm vi của công trường xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng biện pháp bảo đảm an toàn đã được chấp thuận để kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng.

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

Điều 52. 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 sau đây:

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 làm ô nhiễm môi trường mà gây thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Điều 53. Di dời công trình xây dựng

1. Việc di dời công trình xây dựng từ vị trí này đến vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, bảo đảm chất lượng, an toàn công trình, không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận và bảo đảm các yêu cầu về bảo tồn 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, trừ trường hợp được miễn giấy phép 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 54. Phá dỡ công trình xây dựng

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

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

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

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

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

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

e) Công trình nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới;

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

h) Công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế;

i) Trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện phá dỡ công trình xây dựng; tự thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

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

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

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

Điều 55. 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 đây:

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 đây:

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 và truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật có liên quan.

Mục 3 QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG, NGHIỆM THU BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 56. Giám sát thi công xây dựng công trình

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

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

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

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

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

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

Điều 57. Nghiệm thu công trình xây dựng

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng bao gồm:

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

b) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng.

2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng và được

nghiệm thu theo quy định của Luật này và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

4. Các công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng như sau:

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu công trình xây dựng; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ.

Điều 58. Bàn giao công trình xây dựng

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

a) Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng quy định của Luật này;

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

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

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp nhận công trình theo đúng hợp đồng xây dựng đã giao 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 chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng cho chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình sau khi đã tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được lập thành biên bản.

3. Trước khi bàn giao công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng phải giao cho chủ đầu tư các tài liệu bao 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 sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm tạm thời quản lý, vận hành công trình xây dựng.

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

Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG

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

1. Chủ đầu tư có các quyền sau đây:

a) Thi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này hoặc thuê nhà thầu để thực hiện thi công xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng hợp đồng xây dựng; xem xét, chấp thuận biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường do nhà thầu trình;

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

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

d) Yêu cầu tổ chức, cá nhân khác tôn trọng quyền của mình trong quá trình thi công xây dựng công trình;

đ) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

a) Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình;

b) Bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng đáp ứng tiến độ thi công xây dựng công trình;

c) Tổ chức giám sát và quản lý chất lượng trong thi công xây dựng phù hợp với hình thức quản lý dự án, hợp đồng xây dựng;

d) Kiểm tra, chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;

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

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

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

h) Lưu trữ hồ sơ hoàn thành 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 xây dựng và hành vi vi phạm khác do mình gây ra;

l) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 60. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc giám sát thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư có các quyền sau đây:

a) Tự thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này hoặc thuê nhà thầu để thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình; theo dõi, giám sát và yêu cầu nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình thực hiện đúng hợp đồng xây dựng;

b) 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;

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

d) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thuê tư vấn giám sát để thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng 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 đề xuất của người giám sát;

d) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong hợp đồng xây dựng công trình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

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) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 61. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng

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

a) Từ chối thực hiện nghĩa vụ không thuộc hợp đồng xây dựng hoặc yêu cầu khác 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 theo đúng hợp đồng xây dựng;

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 xây dựng;

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

e) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thực hiện theo đúng hợp đồng xây dựng;

b) Lập và trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trước khi tổ chức thi công xây dựng;

c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và bảo vệ môi trường;

d) Có hệ thống quản lý chất lượng phù hợp và thiết lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình;

đ) Tuân thủ yêu cầu đối với công trường xây dựng;

e) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình;

g) Quản lý lao động trên công trường xây dựng, bảo đảm an ninh, trật tự, bảo vệ môi trường;

h) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;

i) Bảo hành công trình trong phạm vi công việc thực hiện theo hợp đồng xây dựng;

k) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng xây dựng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, không bảo đảm yêu cầu theo thiết kế được phê 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 được phê duyệt, kể cả phần việc do nhà thầu phụ thực hiện (nếu có) trước chủ đầu tư và trước pháp luật; 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) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 62. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng

1. Nhà thầu thiết kế có các quyền sau đây:

a) Quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật này;

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

c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế của chủ đầu tư trong trường hợp không phù hợp với quy định của pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng;

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

đ) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này;

b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả thiết kế theo quy định của hợp đồng xây dựng, người thực hiện nhiệm vụ này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về 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 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) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 63. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình

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

a) Tham gia nghiệm thu công việc, hạng mục công trình, 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 xây dựng;

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 thực hiện yêu cầu không thuộc hợp đồng xây dựng hoặc yêu cầu khác trái pháp luật;

e) Quyền khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

a) Thực hiện giám sát và chịu trách nhiệm về chất lượng công việc giám sát theo hợp đồng xây dựng;

b) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng; không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và theo yêu cầu của thiết kế công trình;

c) Đề xuất với chủ đầu tư những bất hợp lý về thiết kế xây dựng;

d) Giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường;

đ) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư hoặc người có thẩm quyền xử lý và hành vi vi phạm khác do mình gây ra;

e) Nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

Mục 5 BẢO HÀNH, BẢO TRÌ VÀ DỪNG KHAI THÁC SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 64. 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.

Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết.

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

Điều 65. Bảo trì công trình xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

Điều 66. Quản lý, khai thác, sử dụng công trình xây dựng

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

2. Việc quản lý, khai thác, sử dụng và bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều này và đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau đây:

a) Vận hành liên tục, ổn định theo đúng yêu cầu quản lý vận hành, bảo đảm thống nhất, đồng bộ;

b) Hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu về tiêu chí, tiêu chuẩn chất lượng; đáp ứng nhu cầu của tổ chức, cá nhân và cộng đồng;

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

d) Có phương án bảo vệ, bảo đảm an ninh, an toàn và phòng ngừa, ngăn chặn, xử lý hành vi xâm phạm công trình hạ tầng kỹ thuật trong quá trình khai thác, sử dụng.

3. Việc quản lý, khai thác, sử dụng và bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 67. Dừng khai thác, sử dụng công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ quản lý, 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 sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải 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 công trình 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 khai thác, sử dụng thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình 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 6 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐẶC THÙ

Điều 68. Dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù bao gồm:

a) Dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước;

b) Dự án, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách;

c) Dự án đầu tư công đặc biệt;

d) Dự án, công trình xây dựng tạm.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù theo quy định tại các điều 69, 70, 71 và 72 của Luật này.

Điều 69. Dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước

1. Công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước bao gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong hoạt động xây dựng thuộc các lĩnh vực theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước;

b) Công trình quốc phòng, an ninh mà thông tin, tài liệu về công trình là bí mật nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

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 khai thác, sử dụng.

3. Người có thẩm quyền ban hành hoặc được phân cấp, ủy quyền ban hành danh mục bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước quyết định xây dựng công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 70. Dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách

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

Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình khẩn cấp được tự quyết định và giao tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng phù hợp với yêu cầu về tình trạng khẩn cấp. Đối với dự án đầu tư công khẩn cấp, trình tự, thủ tục quyết định đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Công trình xây dựng cấp bách được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại, phát triển kinh tế quốc gia, nhiệm vụ chính trị của quốc gia, các vấn đề bức thiết về bảo đảm an ninh năng lượng, an ninh nguồn nước, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu của Chính phủ hoặc quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

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

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách phục vụ quốc phòng, an ninh phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành.

Điều 71. Dự án đầu tư công đặc biệt

1. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư, tổ chức thực hiện dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư được quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn một số công việc theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện như sau:

a) Người quyết định đầu tư quyết định sử dụng thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định số bước thiết kế;

b) Báo cáo nghiên cứu khả thi phải được thẩm tra làm cơ sở để thẩm định và phê duyệt;

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

3. Việc lập, thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế trong Báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư quyết định việc tổ chức lập, nội dung thẩm định và nội dung phê duyệt bước thiết kế xây dựng;

b) Thiết kế xây dựng được lập cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục, bộ phận công trình hoặc từng giai đoạn thi công xây dựng công trình; được lập song song, đồng thời với quá trình lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án và thi công xây dựng;

c) Thiết kế xây dựng phải được tổ chức tư vấn thẩm tra đánh giá và kết luận đáp ứng yêu cầu về tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu về an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quyết định của mình; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm về kết quả công việc do mình thực hiện.

Điều 72. Dự án, công trình xây dựng tạm

1. Dự án, công trình xây dựng tạm bao gồm:

a) Công trình được xây dựng để phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

b) Công trình sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo phân cấp chấp thuận về địa điểm, quy mô và thời gian tồn tại của công trình.

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

3. Công trình xây dựng tạm phải được phá dỡ khi hết thời gian tồn tại hoặc khi công trình chính được đưa vào khai thác, sử dụng, trừ công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phù hợp với quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Chương V CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Mục 1 QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 73. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư công, dự án PPP phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với từng giai đoạn của dự án, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường, theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng; chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án;

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

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

2. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án, ngoài quy định tại khoản 1 Điều này, do người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định hoặc thực hiện theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Luật này.

Điều 74. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Xác định, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây

dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác.

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

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

Điều 75. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng

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

2. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng, bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng. 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.

Tổng mức đầu tư xây dựng được sử dụng làm cơ sở để tính toán, xác định hiệu quả đầu tư, tính khả thi của dự án và căn cứ để quản lý vốn. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định phù hợp với thiết kế xây dựng và các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế-kỹ thuật.

3. Việc xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện như sau:

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

4. Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần thì việc xác định tổng mức đầu tư dự án thành phần thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Trường hợp phân chia dự án thành phần trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế-kỹ thuật thì tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được tổng hợp trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng các dự án thành phần và các chi phí cần thiết khác của dự án.

5. Việc điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện như sau:

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

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

Điều 76. Dự toán xây dựng

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

2. Dự toán xây dựng công trình:

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

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

3. Dự toán gói thầu xây dựng:

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

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

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

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

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

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

Điều 77. Định mức xây dựng

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

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

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

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

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

Điều 79. Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng

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

2. Dự án, công trình xây dựng sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng hoặc dừng chủ trương đầu tư hoặc tạm ngừng, huỷ bỏ thực hiện dự án theo văn bản của người có thẩm quyền thì phải thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng.

Mục 2 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 80. Quy định chung về hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

3. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng xây dựng có sự tham gia của bên nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên thỏa thuận. Thứ tự ưu tiên các ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận, trường hợp các bên không có thỏa thuận thì tiếng Việt được ưu tiên.

Điều 81. Hiệu lực và tính pháp lý của hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và các bên phải có đủ điều kiện, năng lực theo quy định của Luật này.

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

3. Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định, cơ quan quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, tổ chức thanh toán, cho vay vốn và các cơ quan có liên quan khác phải tôn trọng hợp đồng xây dựng được giao kết hợp pháp và có hiệu lực; không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng xây dựng.

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

Điều 82. Phân loại, nội dung và hồ sơ hợp đồng xây dựng

1. Theo tính chất, nội dung công việc thực hiện, hợp đồng xây dựng bao gồm các loại sau đây:

a) Hợp đồng tư vấn xây dựng;

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình;

c) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng;

d) Hợp đồng thiết kế - cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng;

đ) Hợp đồng thiết kế - thi công xây dựng công trình;

e) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình;

g) Hợp đồng thiết kế - cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình;

h) Hợp đồng chìa khóa trao tay;

i) Hợp đồng xây dựng khác.

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

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 kết quả đầu ra;

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm;

h) Hợp đồng hỗn hợp;

i) Hợp đồng xây dựng khác.

3. Hợp đồng xây dựng còn được phân loại theo các tiêu chí khác.

4. Nội dung hợp đồng xây dựng phụ thuộc vào quy mô, tính chất, mức độ phức tạp của các công việc trong hợp đồng xây dựng. Hợp đồng xây dựng có thể gồm các nội dung sau đây:

a) Căn cứ pháp lý áp dụng;

b) Luật và ngôn ngữ áp dụng;

c) Nội dung và khối lượng công việc;

d) Yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, nghiệm thu và bàn giao;

đ) Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng;

e) Giá hợp đồng, tạm ứng, thanh toán, quyết toán, đồng tiền sử dụng trong thanh toán và thanh lý hợp đồng xây dựng;

g) Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng của các bên;

h) Sửa đổi hợp đồng xây dựng;

i) Quyền và nghĩa vụ của các bên;

k) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng, thưởng và phạt vi phạm hợp đồng xây dựng;

l) Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng;

m) Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng;

n) Rủi ro, sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản;

o) Các nội dung khác.

5. Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm hợp đồng xây dựng, phụ lục hợp đồng và các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng. Thứ tự ưu tiên áp dụng các tài liệu trong hồ sơ hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không thỏa thuận thì thứ tự ưu tiên được xác định như sau:

a) Thỏa thuận hợp đồng xây dựng (nếu có);

b) Văn bản thông báo trúng thầu hoặc chỉ định thầu;

c) Đơn dự thầu;

d) Điều kiện cụ thể của hợp đồng xây dựng hoặc điều khoản tham chiếu đối với hợp đồng tư vấn xây dựng;

đ) Điều kiện chung của hợp đồng xây dựng;

e) Hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu của bên giao thầu;

g) Các bản vẽ thiết kế và các chỉ dẫn kỹ thuật;

h) Hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất của bên nhận thầu;

i) Biên bản đàm phán hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng xây dựng;

k) Các phụ lục của hợp đồng xây dựng;

l) Các tài liệu khác có liên quan.

Điều 83. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng

1. Các bên có thể thỏa thuận xác lập biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng xây dựng được giao kết; trường hợp có thỏa thuận thì các bên có nghĩa vụ áp dụng biện pháp bảo đảm cho đến khi hoàn thành các nghĩa vụ của hợp đồng xây dựng hoặc được hoàn trả theo thỏa thuận. Quyền, nghĩa vụ của các bên trong quan hệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật này, quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Bên giao thầu có quyền yêu cầu bên nhận thầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng; bên nhận thầu phải bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng theo đúng thỏa thuận của các bên. Bên giao thầu có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp bên nhận thầu vi phạm nghĩa vụ hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận của các bên dẫn đến không bảo đảm an toàn, chất lượng, tiến độ hoặc từ chối thực hiện hợp đồng xây dựng.

3. Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trừ hợp đồng xây dựng tại dự án đầu tư công. Bên nhận thầu có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp bên giao thầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng xây dựng. Bên giao thầu phải chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận của các bên.

4. Chính phủ quy định chi tiết về các biện pháp và mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng đối với dự án đầu tư công, dự án PPP.

Điều 84. Sửa đổi hợp đồng xây dựng

1. Sửa đổi hợp đồng xây dựng bao gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian thực hiện, đơn giá hợp đồng, giá hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng. Sửa đổi hợp

đồng xây dựng được áp dụng trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng và phải được thực hiện bằng văn bản.

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

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

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

c) Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này;

d) Trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng xây dựng thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Luật này;

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

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

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

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

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

d) Trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì chủ đầu tư được xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng theo nguyên tắc không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư, không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí. Việc sửa đổi hợp đồng bao gồm sửa đổi về loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác có liên quan.

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

Điều 85. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng

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

a) Một bên vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ hợp đồng xây dựng đã cam kết;

b) Do sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này;

c) Theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Thay đổi pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng.

2. Việc chấm dứt hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự về chấm dứt hợp đồng và trong các trường hợp sau đây:

a) Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này mà các bên không thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng do một bên hoặc các bên không còn đủ điều kiện, năng lực để thực hiện hợp đồng xây dựng. Hậu quả pháp lý thực hiện theo quy định của pháp luật về trách nhiệm dân sự khi xảy ra sự kiện bất khả kháng;

b) Công việc bị tạm dừng kéo dài vượt quá thời hạn quy định trong hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên còn lại, bên bị vi phạm có quyền lựa chọn hủy bỏ hợp đồng xây dựng hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng.

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

4. Bên tạm dừng, bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng, bên hủy bỏ hợp đồng xây dựng trái pháp luật phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 86. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

1. Thưởng, phạt do vi phạm hợp đồng xây dựng và bồi thường thiệt hại phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. Mức thưởng cụ thể tương ứng với mức độ hoàn thành tốt các nghĩa vụ của hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận.

2. Việc bồi thường thiệt hại được xác định theo thiệt hại thực tế, các mức thiệt hại định trước tương ứng với các nghĩa vụ hợp đồng xây dựng bị vi phạm, mức độ vi phạm.

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

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

5. Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng:

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

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

Điều 87. Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng

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

2. Thanh toán hợp đồng xây dựng:

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

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

c) Đồng tiền sử dụng trong thanh toán hợp đồng xây dựng là Đồng Việt Nam; việc sử dụng ngoại tệ để thanh toán phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.

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

4. Thủ tục, thời hạn và hình thức thanh lý hợp đồng xây dựng khi chấm dứt hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật này do các bên thỏa thuận.

5. Trường hợp một bên không tiến hành quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, thì bên còn lại có quyền tự quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng.

Chương VI ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Điều 88. Năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng

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

2. Cá nhân đảm nhận chức danh chỉ huy trưởng công trường, chủ trì kiểm định xây dựng, giám đốc quản lý dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng điều kiện năng lực, kinh nghiệm nghề nghiệp.

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

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

5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc lựa chọn tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng do mình lựa chọn.

6. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng tự công khai thông tin về năng lực hoạt động xây dựng trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. Thông tin về năng lực của tổ chức công khai là cơ sở để các chủ đầu tư tham khảo khi lựa chọn nhà thầu.

7. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực, kinh nghiệm của cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng; quy định về điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi giấy phép hoạt động xây dựng đối với nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; nội dung công khai thông tin năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức; đăng tải kinh nghiệm hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Điều 89. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng

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

1. Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề;

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

Điều 90. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập

Cá nhân hành nghề độc lập trong các lĩnh vực hoạt động xây dựng bao gồm khảo sát xây dựng; thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát thi công xây dựng; xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề, năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

Chương VII QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

Điều 91. Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.

4. Xây dựng, quản lý Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

5. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng; 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; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

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

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

8. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ.

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

10. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng.

Điều 92. Trách nhiệm quản lý nhà nước về xây dựng

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng trong phạm vi cả nước; quy định nhiệm vụ, quyền hạn cho các Bộ, ngành, địa phương, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trong quản lý nhà nước về xây dựng.

2. Bộ Xây dựng giúp Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trong phạm vi quyền hạn của mình, phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Chương VIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 93. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản, điểm của các luật có liên quan đến hoạt động xây dựng

1. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản của Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 34 như sau:

"1. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A có cấu phần xây dựng bao gồm các nội dung sau đây:

a) Thiết kế sơ bộ theo pháp luật về xây dựng;

b) Các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều này.";

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 43 như sau:

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

c) Bãi bỏ điểm d khoản 2 Điều 38.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm của khoản 1 Điều 17 của Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 118/2025/QH15 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b như sau:

"b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức thẩm định các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 của Luật này đối với dự án thuộc diện phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy khi thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng;";

b) Thay thế cụm từ "thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở" bằng cụm từ "thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt" tại điểm d và điểm đ.

3. Bãi bỏ khoản 1 Điều 79 của Luật Điện lực số 61/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 116/2025/QH15.

4. Bãi bỏ khoản 1 Điều 56 của Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 112/2025/QH15.

Điều 94. Hiệu lực thi hành

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

2. Khoản 2, khoản 3 Điều 43, Điều 71 và các khoản 3, 4, 5 Điều 95 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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

4. Chính phủ quy định chi tiết các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 11, Điều 16, điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 19, Điều 21, Điều 22, khoản 3 Điều 23, Điều 32, Điều 42, Điều 47, khoản 1 Điều 48, Điều 49, Điều 51, Điều 54, Điều 55, Điều 58, Điều 64, Điều 65, Điều 67, Điều 68; Điều 79, Điều 82, Điều 85, Điều 87 và hướng dẫn thực hiện Luật này.

Điều 95. Điều khoản chuyển tiếp

1. Dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13,

trường hợp thực hiện điều chỉnh thiết kế này thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

3. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này mà có điều chỉnh thiết kế xây dựng thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Công trình xây dựng thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đủ điều kiện khởi công xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì được tiếp tục miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

4. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 thì được miễn giấy phép xây dựng.

5. Công trình thuộc dự án đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. Công trình thuộc dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đã được phê duyệt theo quy định thì được miễn giấy phép xây dựng.

6. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được thành lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì không phải chuyển đổi hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định của Luật này.

7. Các hợp đồng xây dựng đã ký trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và được áp dụng các quy định của Luật này trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, đối với các hợp đồng xây dựng đang trong quá trình đàm phán, thương thảo, hoàn thiện, chưa giao kết hợp đồng xây dựng thì các bên được thỏa thuận, áp dụng các quy định của Luật này theo nguyên tắc bảo đảm phù hợp với quá trình lựa chọn nhà thầu (nếu có) và không trái với các quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. Công trình xây dựng khởi công trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 nhưng không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật này thì không thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu của mình.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2025.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI
Đã ký
Trần Thanh Mẫn