

# MỤC LỤC

<b>Lời nói đầu</b>	<b>TRANG</b>
<b>Chương 1. Những vấn đề chung về pháp luật xây dựng</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Mục đích của pháp luật xây dựng</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2. Một số khái niệm cơ bản</b> .....	<b>1</b>
1.2.1. Pháp luật và Hình thức pháp luật.....	1
1.2.2. Các loại văn bản quy phạm pháp luật ở Việt Nam.....	2
1.2.3. Những văn bản quy phạm pháp luật liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng.....	3
<b>1.3. Những vấn đề chung về Luật xây dựng năm 2003</b> .....	<b>4</b>
1.3.1. Kết cấu Luật xây dựng.....	4
1.3.2. Phạm vi điều chỉnh.....	4
1.3.3. Đối tượng áp dụng.....	5
1.3.4. Giải thích từ ngữ.....	5
1.3.5. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng.....	6
1.3.6. Loại và cấp công trình xây dựng.....	7
1.3.7. Năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng.....	8
1.3.8. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân.....	8
1.3.9. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng.....	9
<b>Chương 2: Quy hoạch xây dựng</b>	<b>11</b>
<b>2.1. Những quy định chung</b> .....	<b>11</b>
2.1.1. Khái niệm.....	11
2.1.2. Yêu cầu chung đối với quy hoạch xây dựng.....	11
2.1.3. Trình tự lập và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.....	11
2.1.4. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng.....	12
<b>2.2. Quy hoạch xây dựng vùng</b> .....	<b>12</b>
2.2.1. Khái niệm.....	12
2.2.2. Đối tượng lập quy hoạch xây dựng vùng.....	12
2.2.3. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng.....	12
2.2.4. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng.....	13
2.2.5. Nội dung quy hoạch xây dựng vùng.....	13
2.2.6. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng.....	13
2.2.7. Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng.....	14
<b>2.3. Quy hoạch đô thị</b> .....	<b>14</b>
2.3.1. Khái niệm, phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị.....	14
2.3.2. Khái niệm và phân loại quy hoạch đô thị.....	15

2.3.3. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị.....	16
2.3.4. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị.....	16
2.3.5. Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị .....	17
2.3.6. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị .....	17
<b>2.4. Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....</b>	<b>18</b>
2.4.1. Khái niệm.....	18
2.4.2. Đối tượng lập quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	18
2.4.3. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	18
2.4.4. Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	18
2.4.5. Quy định về quản lý QHXD điểm dân cư nông thôn.....	18
2.4.6. Thẩm định, phê duyệt QHXD điểm dân cư nông thôn .....	19
<b>2.5. Quản lý quy hoạch xây dựng.....</b>	<b>19</b>
2.5.1. Công bố quy hoạch xây dựng .....	19
2.5.2. Hình thức công bố, công khai quy hoạch xây dựng.....	20
2.5.3. Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa .....	20
2.5.4. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng.....	20
<b>Chương 3. Dự án đầu tư xây dựng công trình</b> .....	<b>22</b>
<b>3.1. Những quy định chung.....</b>	<b>22</b>
3.1.1. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình.....	22
3.1.2. Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình.....	22
3.1.3. Chủ đầu tư xây dựng công trình.....	23
<b>3.2. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.....</b>	<b>24</b>
3.2.1. Lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) và xin phép đầu tư.....	24
3.2.2. Dự án đầu tư xây dựng công trình.....	24
3.2.3. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình .....	28
<b>3.3. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình.....</b>	<b>29</b>
<b>3.4. Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.....</b>	<b>29</b>
3.4.1. Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.....	29
3.4.2. Hình thức chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án.....	30
<b>3.5. Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình.....</b>	<b>30</b>
3.5.1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.....	30
3.5.2. Tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình.....	30
3.5.3. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình.....	32
3.5.4. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.....	33

<b>Chương 4. Khảo sát, thiết kế xây dựng</b>	35
<b>4.1. Khảo sát xây dựng</b>	35
4.1.1. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng	35
4.1.2. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng	35
4.1.3. Điều kiện đối với tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng	36
4.1.4. Giám sát công tác khảo sát xây dựng	36
4.1.5. Nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng	36
4.1.6. Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng	37
4.1.7. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu trong khảo sát XD	38
<b>4.2. Thiết kế xây dựng</b>	39
4.2.1. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình	39
4.2.2. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế XDCT	40
4.2.3. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng	40
4.2.4. Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế	41
4.2.5. Các bước thiết kế xây dựng công trình	41
4.2.6. Nghiệm thu hồ sơ thiết kế xây dựng công trình	43
4.2.7. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình	43
4.2.8. Thay đổi thiết kế công trình xây dựng	44
4.2.9. Lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình xây dựng	44
4.2.10. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình	45
<b>Chương 5. Xây dựng công trình</b>	47
<b>5.1. Giấy phép xây dựng</b>	47
5.1.1. Nguyên tắc chung	47
5.1.2. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị	46
5.1.3. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn	48
5.1.4. Tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng	48
5.1.5. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng	48
5.1.6. Điều chỉnh giấy phép xây dựng	49
5.1.7. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng	49
5.1.8. Gia hạn giấy phép xây dựng	50
5.1.9. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị	49
<b>5.2. Giải phóng mặt bằng xây dựng</b>	51
5.2.1. Yêu cầu đối với giải phóng mặt bằng xây dựng công trình	51
5.2.2. Nguyên tắc đền bù tài sản để GPMB xây dựng công trình	51
5.2.3. Tổ chức giải phóng mặt bằng xây dựng công trình	52

<b>5.3. Thi công xây dựng công trình.....</b>	<b>53</b>
5.3.1. Những điều kiện cơ bản để chuẩn bị khởi công XDCT.....	53
5.3.2. Yêu cầu đối với công trường xây dựng.....	53
5.3.3. Công tác giám sát thi công xây dựng công trình.....	53
5.3.4. Quản lý thi công xây dựng công trình.....	55
5.3.5. Các vấn đề khác liên quan để thi công xây dựng.....	60
5.3.6. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia xây dựng công trình .....	73
<b>Chương 6. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng</b>	<b>77</b>
<b>6.1. Những quy định chung.....</b>	<b>77</b>
6.1.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.....	77
6.1.2. Giải thích từ ngữ.....	77
6.1.3. Yêu cầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.....	80
6.1.4. Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng.....	80
6.1.5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong đấu thầu.....	81
<b>6.2. Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.....</b>	<b>83</b>
6.2.1. Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng.....	83
6.2.2. Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng .....	83
6.2.3. Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng.....	83
<b>6.3. Các phương thức đấu thầu.....</b>	<b>84</b>
6.3.1. Phương thức đấu thầu một túi hồ sơ.....	84
6.3.2. Phương thức đấu thầu hai túi hồ sơ.....	84
6.3.3. Phương thức đấu thầu hai giai đoạn .....	85
<b>6.4. Nguyên tắc và phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu.....</b>	<b>85</b>
6.4.1. Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu.....	85
6.4.2. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu.....	85
<b>6.5. Trình tự thực hiện đấu thầu.....</b>	<b>86</b>
6.5.1. Chuẩn bị đấu thầu .....	86
6.5.2. Tổ chức đấu thầu .....	87
6.5.3. Làm rõ hồ sơ mời thầu .....	88
6.5.4. Trình tự đánh giá hồ sơ dự thầu.....	88
6.5.5. Làm rõ hồ sơ dự thầu.....	88
6.5.6. Xét duyệt trúng thầu đối với đấu thầu cung cấp dịch vụ tư vấn.....	88
6.5.7. Xét duyệt trúng thầu đối với đấu thầu MSHH, xây lắp và EPC.....	89
6.5.8. Trình duyệt và thẩm định kết quả đấu thầu.....	89
6.5.9. Phê duyệt kết quả đấu thầu.....	89
6.5.10. Thông báo kết quả đấu thầu.....	90

6.5.11. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.....	90
<b>6.6. Quy trình chỉ định thầu</b>	90
6.6.1. Lập và phê duyệt hồ sơ yêu cầu.....	91
6.6.2. Phát hành hồ sơ yêu cầu và chuẩn bị hồ sơ đề xuất.....	91
6.6.3. Đánh giá hồ sơ đề xuất và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu...	91
6.6.4. Trình, thẩm định và phê duyệt kết quả chỉ định thầu.....	92
6.6.5. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.....	92
6.6.6. Quy trình chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hoá và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu đồng.....	92
<b>6.8. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong đấu thầu.....</b>	92
6.8.1. Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu .....	92
6.8.2. Quyền và nghĩa vụ của bên dự thầu .....	93
<b>6.8. Xử lý tình huống trong đấu thầu</b>	93
<b>6.9. Hủy đấu thầu và loại bỏ hồ sơ dự thầu.....</b>	97
6.7.1. Hủy đấu thầu.....	97
6.7.2. Loại bỏ hồ sơ dự thầu .....	97
<b>trong đấu thầu.....</b>	
<b>Chương 7. Quản lý Nhà nước về xây dựng.....</b>	98
<b>7.1. Nội dung quản lý Nhà nước về xây dựng.....</b>	98
<b>7.2. Cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng.....</b>	98
<b>7.3. Thanh tra xây dựng.....</b>	98
7.3.1. Nhiệm vụ của thanh tra xây dựng.....	98
7.3.2. Quyền và trách nhiệm của thanh tra xây dựng.....	98
7.3.3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra..	99
<b>7.4. Quyền khiếu nại, tố cáo, trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo.....</b>	99
7.4.1. Quyền khiếu nại, tố cáo, trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo....	99
7.4.2. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo .....	99
<b>7.5. Khen thưởng và xử lý vi phạm.....</b>	100
7.5.1. Khen thưởng.....	100
7.5.2. Xử lý vi phạm.....	100

## DANH MỤC KÝ HIỆU VÀ CÁC TỪ VIẾT TẮT

CP	Chính phủ
DA	Dự án
ĐAĐT	Dự án đầu tư
GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐ	Hợp đồng
HSMT	Hồ sơ mời thầu
HSĐT	Hồ sơ dự thầu
MSHH	Mua sắm hàng hóa
NN	Nhà nước
QHĐT	Quy hoạch đô thị
QHXD	Quy hoạch xây dựng
QPPL	Quy phạm pháp luật
UBND	Ủy ban nhân dân
XD	Xây dựng
XDCT	Xây dựng công trình

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hiến pháp năm 1992
2. Luật xây dựng năm 2003
3. Luật đất đai năm 2003
4. Luật đấu thầu năm 2005
5. Luật đầu tư năm 2005
6. Luật nhà ở năm 2005
7. Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008
8. Luật số 38/2009/QH12 ngày 19 tháng 6 năm 2009 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản của Quốc hội Khóa XII.
9. Luật quy hoạch đô thị năm 2009.
10. Các văn bản pháp quy hướng dẫn thi hành các văn bản Luật có liên quan.
11. GS.TSKH Nghiêm Văn Dĩnh (2007), *Giáo trình Luật Xây dựng*, NXB GTVT.
12. LS Lương Xuân Hùng (2004), *Giáo trình Luật Xây dựng*, NXB tổng hợp TP.HCM.
13. Bùi Mạnh Hùng, năm (2001), *Giáo trình Pháp luật xây dựng*, NXB Xây dựng.

# LỜI NÓI ĐẦU

Pháp luật về xây dựng là công cụ quan trọng để quản lý hoạt động xây dựng đi vào nề nếp, có trật tự, kỷ cương và đồng thời đảm bảo cho các công trình xây dựng, các dự án xây dựng đáp ứng được mục tiêu phát triển của Nhà nước. Hiện nay môn học pháp luật về xây dựng được giảng dạy cho khối ngành xây dựng ở hầu hết các trường cao đẳng, đại học trên cả nước. Để giúp sinh viên có thể hiểu và vận dụng được các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, trong giáo trình này tác giả tổng hợp lại các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng để sinh viên làm tài liệu học tập và nghiên cứu môn học pháp luật xây dựng được thuận lợi, phù hợp với mục đích yêu cầu trong đề cương chương trình đã đề ra. Ngoài ra để thuận tiện cho việc tra cứu các văn bản quy phạm pháp luật, bên cạnh giáo trình này tác giả cũng tập hợp các văn bản Luật và văn bản dưới Luật thông dụng nhất vào đĩa CD để cung cấp cho sinh viên học môn học này.

Tác giả xin chân thành cảm ơn tất cả những đồng nghiệp đã góp ý, giúp đỡ trong quá trình biên soạn giáo trình này. Mặc dù đã có rất nhiều cố gắng, tuy nhiên khó tránh khỏi thiếu sót, rất mong đón nhận sự góp ý của đồng nghiệp và các anh chị em sinh viên để tác giả tiếp tục hoàn chỉnh cho lần tái bản sau. Mọi góp ý xin gửi về địa chỉ: Bộ môn Kinh tế Xây dựng và Quản trị Kinh doanh - Khoa Kinh tế - Trường Đại học Xây dựng Miền Trung hoặc thông qua email: [nguyennguyenkhang@cuc.edu.vn](mailto:nguyennguyenkhang@cuc.edu.vn).

Phú Yên 7/2012  
Tác giả



## CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁP LUẬT XÂY DỰNG

### 1.1. MỤC ĐÍCH CỦA PHÁP LUẬT XÂY DỰNG

Nước ta từ khi có chính sách đổi mới của Đảng và Nhà nước, kinh tế có tốc độ tăng trưởng ngày càng cao, cùng với sự phát triển kinh tế đó là tốc độ tăng trưởng về xây dựng, giá trị xây dựng hàng năm đều rất lớn, đặc biệt là việc xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng các công trình nhà ở của nhân dân. Việc quản lý Nhà nước về xây dựng tuy đã được cải tiến, đổi mới từng bước, song tình trạng vi phạm trong xây dựng vẫn còn nhiều mang lại những hậu quả nghiêm trọng.

Để nâng cao vai trò quản lý Nhà nước và trách nhiệm của mọi người trước pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình, góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội của mọi nguồn vốn đầu tư xây dựng, khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên, sử dụng tiềm năng lao động và mọi tiềm năng khác của đất nước, đảm bảo an toàn cho đời sống sức khỏe cho nhân dân trong một môi trường sinh thái lành mạnh với một nền kiến trúc hài hòa thẩm mỹ, đảm bảo trật tự và công bằng xã hội. Trong những năm gần đây, Nhà nước Việt Nam đã ban hành nhiều văn bản pháp quy liên quan đến hoạt động xây dựng, đó là những văn bản "**Pháp luật về xây dựng**", những văn bản này điều chỉnh các mối quan hệ trong hoạt động xây dựng trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam nhằm:

- Đảm bảo xây dựng các công trình bền vững, ổn định, an toàn, tiện lợi và đẹp; giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc; xây dựng theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
- Xây dựng theo quy hoạch, có trật tự, kỷ cương; sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai và tài nguyên.
- Bảo vệ môi trường, di tích văn hóa, di tích lịch sử và cảnh quan thiên nhiên.
- Phát triển kinh tế - xã hội, tăng cường quốc phòng, an ninh và khả năng chống thiên tai.
- Xác định quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng.

### 1.2. MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN

#### 1.2.1. Pháp luật và Hình thức Pháp luật

Pháp luật là hiện tượng nảy sinh trong đời sống xã hội, khi xã hội đã phân chia giai cấp và có Nhà nước. Để duy trì sự thống trị của mình và để quản lý xã hội, giai cấp cầm quyền đã ban hành ra Pháp luật với tư cách là công cụ, phương tiện để quản lý, duy trì trật tự xã hội. Do đó pháp luật luôn mang tính giai cấp và tính xã hội.

*Pháp luật* là hệ thống các quy tắc xử sự do Nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện, thể hiện ý chí của giai cấp thống trị trong xã hội, là nhân tố điều chỉnh các quan hệ xã hội.

*Hình thức pháp luật* được hiểu là cách thức mà Nhà nước sử dụng để thể hiện ý chí của mình, ý chí của Nhà nước được cụ thể hóa bằng những quy tắc xử sự có tính bắt buộc chung.

Ở nước ta hình thức pháp luật là **Văn bản Quy phạm Pháp luật** (chúng ta không thừa nhận tập quán pháp, tiền lệ pháp là hình thức Pháp luật, tuy rằng một số nước trên thế giới có thừa nhận hình thức này).

### 1.2.2. Các loại văn bản quy phạm pháp luật ở Việt Nam

#### a. Các văn bản luật:

*Văn bản luật là các văn bản quy phạm pháp luật do Quốc hội: cơ quan quyền lực cao nhất ban hành theo trình tự, thủ tục, hình thức quy định trong hiến pháp.*

Văn bản luật có hai hình thức: Hiến pháp và Đạo luật (hoặc Bộ luật).

*Hiến pháp:* Hiến pháp là những luật cơ bản quy định những vấn đề quan trọng nhất của một nước. Tổ chức và hoạt động của bộ máy Nhà nước, chế độ chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, các quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân.

#### Nước ta có những hiến pháp năm 1946, 1959, 1980 và 1992

- Hiến pháp 1946 là văn bản pháp lý đầu tiên để quản lý đất nước sau khi cách mạng tháng 8 năm 1945 thành công, ra đời nước Việt Nam dân chủ cộng hòa.

- Hiến pháp 1959 được chỉnh sửa cho phù hợp với đất nước chia thành hai miền sau hiệp định Giơnevơ 1954.

- Hiến pháp 1980 là hiến pháp đầu tiên của nước Việt Nam thống nhất.

- Hiến pháp 1992 ra đời để thích nghi với chủ trương "Đổi mới của Đảng". Hiến pháp 1992 đang có hiệu lực thi hành.

#### b. Các văn bản dưới luật

*Các văn bản dưới luật là các văn bản Quy phạm Pháp luật do cơ quan Nhà nước ban hành theo trình tự, thủ tục và hình thức được Pháp luật qui định. Những văn bản này có giá trị thấp hơn các Văn bản luật. Vì vậy khi ban hành phải chú ý sao cho những qui định của chúng phải phù hợp với những qui định của Văn bản luật.*

#### **Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật dưới Luật**

- Nghị quyết của Quốc hội.
- Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước.
- Nghị định của Chính phủ.
- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

- Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Thông tư của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Thông tư của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

- Thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ.

- Quyết định của Tổng Kiểm toán Nhà nước.

- Nghị quyết liên tịch giữa Ủy ban thường vụ Quốc hội hoặc giữa Chính phủ với cơ quan trung ương của tổ chức chính trị - xã hội.

- Thông tư liên tịch giữa Chánh án Tòa án nhân dân tối cao với Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; giữa Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ với Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; giữa các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ.

- Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân.

### **1.2.3. Những văn bản QPPL liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng**

Hoạt động xây dựng là hoạt động vừa mang tính kỹ thuật, kinh tế, dịch vụ vừa mang tính thẩm mỹ sáng tạo, thể hiện truyền thống văn hóa, văn minh hiện đại của mỗi quốc gia. Hoạt động này rất phức tạp bao gồm nhiều công đoạn từ lập quy hoạch, lập dự án, duyệt dự án, thiết kế, thi công, quyết toán...tất cả những công đoạn đó khi tiến hành đều phải dựa trên những qui định của Pháp luật nhằm bảo đảm hiệu quả, chất lượng công trình.

#### ***a. Về các văn bản luật***

Bộ luật dân sự, Luật hình sự, Luật đất đai, Luật Tài nguyên Môi trường, Bộ luật lao động, Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật đấu thầu, Luật quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở...

#### ***b. Về các văn bản do Chính phủ, Bộ xây dựng và các Bộ, Ngành, Địa phương ban hành (thường gọi là các văn bản dưới luật) như:***

- Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ ban hành Quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng. Và Nghị định 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 209/2004/NĐ-CP.

- Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2004 của Chính phủ về QHXD.

- Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ ban hành Về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và Nghị định 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 12/2009/NĐ-CP.

- Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ ban hành về Hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng.

- Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

- Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ ban hành về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở

- Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 05 năm 2010 của Chính phủ ban hành về hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

- Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/03/2009 quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2009 hướng dẫn một số nội dung về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Thông tư số 22/2009/TT-BXD ngày 06 tháng 07 năm 2009 quy định chi tiết về điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng

- Thông tư số 39/2009/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 tháng 05 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư 03/2011/TT-BXD về hướng dẫn hoạt động kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành.

- QCVN 03:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị, ban hành kèm theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009.

### **1.3. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2003**

#### **1.3.1. Kết cấu Luật xây dựng**

Ngày 26/11/2003 Luật xây dựng đã được Quốc hội khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua gồm 9 chương 123 điều.

Chương 1: Những Quy định chung (10 điều, từ điều 1 đến 10)

Chương 2: Quy hoạch xây dựng (24 điều, từ điều 11 đến 34)

Chương 3: Dự án đầu tư xây dựng công trình ( 11 điều, từ điều 35 đến 45)

Chương 4: Khảo sát thiết kế xây dựng (16 điều, từ điều 46 đến 61)

Chương 5: Xây dựng công trình (33 điều, từ điều 62 đến 94)

Chương 6: Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng (16 điều, 95 đến 110)

Chương 7: Quản lý Nhà nước về xây dựng ( 8 điều, từ điều 111 đến 118)

Chương 8: Khen thưởng, kỷ luật (2 điều, từ điều 119 đến 120)

Chương 9: Điều khoản thi hành (3 điều, từ điều 121 đến 123)

### **1.3.2. Phạm vi điều chỉnh**

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

### **1.3.3. Đối tượng áp dụng**

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

### **1.3.4. Giải thích từ ngữ**

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

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

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

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

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

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

- *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép XD công trình trên lô đất.

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

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

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

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

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

- *Quy chuẩn xây dựng* là các quy định bắt buộc áp dụng trong hoạt động xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành.

- *Tiêu chuẩn xây dựng* là các quy định về chuẩn mực kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc kỹ thuật, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số tự nhiên được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng và tiêu chuẩn khuyến khích áp dụng.

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

Tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau đây:

- Bảo đảm xây dựng công trình theo quy hoạch, thiết kế; bảo đảm mỹ quan công trình, bảo vệ môi trường và cảnh quan chung; phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc

điểm văn hóa, xã hội của từng địa phương; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh;

- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;
- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường;
- Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Bảo đảm tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí, thất thoát và các tiêu cực khác trong xây dựng.

### 1.3.6. Loại và cấp công trình xây dựng

Công trình xây dựng được phân thành 5 loại như sau:

**\* Công trình dân dụng:**

- Nhà ở gồm nhà chung cư và nhà riêng lẻ;
- Công trình công cộng gồm: công trình văn hóa; công trình giáo dục; công trình y tế; công trình thương nghiệp, dịch vụ; nhà làm việc; khách sạn, nhà khách; nhà phục vụ giao thông; nhà phục vụ thông tin liên lạc, tháp thu phát sóng phát thanh, phát sóng truyền hình; nhà ga, bến xe; công trình thể thao các loại.

**\* Công trình công nghiệp gồm:** công trình khai thác than, khai thác quặng; công trình khai thác dầu, khí; công trình hoá chất, hóa dầu; công trình kho xăng, dầu, khí hoá lỏng và tuyến ống phân phối khí, dầu; công trình luyện kim; công trình cơ khí, chế tạo; công trình công nghiệp điện tử - tin học; công trình năng lượng; công trình công nghiệp nhẹ; công trình công nghiệp thực phẩm; công trình công nghiệp vật liệu xây dựng; công trình sản xuất và kho chứa vật liệu nổ công nghiệp.

**\* Công trình giao thông gồm:** công trình đường bộ; công trình đường sắt; công trình đường thủy; cầu; hầm; sân bay.

**\* Công trình thủy lợi gồm:** hồ chứa nước; đập; cống; trạm bơm; giếng; đường ống dẫn nước; kênh; công trình trên kênh và bờ bao các loại.

**\* Công trình hạ tầng kỹ thuật gồm:** công trình cấp nước, thoát nước; nhà máy xử lý nước thải; công trình xử lý chất thải; bãi chứa, bãi chôn lấp rác; nhà máy xử lý rác thải; công trình chiếu sáng đô thị.

*Cấp công trình xây dựng được xác định theo từng loại công trình, căn cứ vào tầm quan trọng và quy mô của công trình.*

*Bộ Xây dựng quy định cụ thể loại và cấp công trình xây dựng trong Quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng (QCVN 03:2009/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị, ban hành kèm theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009).*

### **1.3.7. Năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng**

- Năng lực hành nghề xây dựng được quy định đối với cá nhân tham gia hoạt động xây dựng. Năng lực hoạt động xây dựng được quy định đối với tổ chức tham gia hoạt động xây dựng.

- Năng lực hành nghề xây dựng của cá nhân được xác định theo cấp bậc trên cơ sở trình độ chuyên môn do một tổ chức chuyên môn đào tạo hợp pháp xác nhận, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp. Cá nhân hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, giám sát thi công xây dựng, khi hoạt động độc lập phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp và phải chịu trách nhiệm cá nhân về công việc của mình.

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

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam phải có đủ điều kiện theo quy định và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng cấp giấy phép hoạt động.

- Chính phủ quy định về năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề xây dựng của cá nhân và việc cấp chứng chỉ hành nghề xây dựng cho cá nhân phù hợp với loại, cấp công trình.

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

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

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

- + Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- + Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- + Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- + Thiết kế xây dựng công trình;
- + Khảo sát xây dựng công trình;
- + Thi công xây dựng công trình;
- + Giám sát thi công xây dựng công trình;
- + Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- + Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;

+ Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.



Năng lực của các tổ chức, cá nhân khi tham gia lĩnh vực hoạt động xây dựng nêu trên được thể hiện dưới hình thức chứng chỉ hành nghề hoặc các điều kiện về năng lực phù hợp với công việc đảm nhận.

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

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

- Để bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, các tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với từng gói thầu hoặc loại công việc cụ thể.

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

Bộ Xây dựng thành lập hệ thống thông tin về năng lực và hoạt động của các tổ chức, cá nhân tư vấn xây dựng, các nhà thầu hoạt động xây dựng trong phạm vi cả nước, kể cả nhà thầu nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam.

- Các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước, nhà thầu lập thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công thì không được ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình với chủ đầu tư đối với công trình do mình thiết kế, nhà thầu giám sát thi công xây dựng không được ký hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng thực hiện kiểm định chất lượng công trình xây dựng đối với công trình do mình giám sát, trừ trường hợp được người quyết định đầu tư cho phép.

- Khi lựa chọn nhà thầu để thực hiện các công việc trong hoạt động xây dựng, chủ đầu tư phải căn cứ vào các quy định về điều kiện năng lực và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc.

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

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

- Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp

luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này;

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

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

- Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

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

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

- Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu;

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

- Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật;

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

## CHƯƠNG 2: QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### 2.1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### 2.2.1. Khái niệm quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường.

Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

#### 2.1.2. Yêu cầu chung đối với quy hoạch xây dựng

- Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển các ngành khác, quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng; phải đảm bảo quốc phòng, an ninh, tạo ra động lực phát triển kinh tế xã hội.

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

- Tạo lập môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững, thỏa mãn các nhu cầu về vật chất và tinh thần ngày càng cao của nhân dân, bảo vệ môi trường, di sản văn hoá, bảo tồn di tích lịch sử văn hóa, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn phát triển bản sắc văn hóa dân tộc.

- Xác lập được cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng; quản lý khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong đô thị, điểm dân cư nông thôn.

#### 2.1.3. Trình tự lập và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng

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

- Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng.
- Điều tra, khảo sát, thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội; tài liệu về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng.
- Lập đồ án quy hoạch xây dựng.
- Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

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

- Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp theo quy định.

- Cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng phải có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp.

- Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án quy hoạch xây dựng, chủ trì thiết kế chuyên ngành đồ án quy hoạch xây dựng và cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

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

- Một tổ chức tư vấn được phép thực hiện một, một số hoặc tất cả các công việc về thiết kế quy hoạch xây dựng nếu có đủ điều kiện năng lực theo quy định. Cá nhân đảm nhận các chức danh theo quy định phải có hợp đồng lao động dài hạn theo quy định của pháp luật.

- Khi lựa chọn nhà thầu để thực hiện các công việc trong hoạt động lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư phải căn cứ vào các quy định về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thiết kế Quy hoạch xây dựng và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc.

## **2.2. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG**

### **2.2.1. Khái niệm**

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

Quy hoạch xây dựng vùng gồm phần bản vẽ, phần thuyết minh và điều lệ quản lý xây dựng vùng theo quy hoạch.

### **2.2.2. Đối tượng lập quy hoạch xây dựng vùng**

Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các vùng có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành gồm vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng công nghiệp, vùng đô thị lớn, vùng du lịch, nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản cảnh quan thiên nhiên và các vùng khác do người có thẩm quyền quyết định.

### **2.2.3. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng**

Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm :

- Dự báo quy mô dân số đô thị, nông thôn phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng và chiến lược phân bố dân cư của quốc gia cho giai đoạn 05 năm, 10 năm và dài hơn;

- Tổ chức không gian các cơ sở công nghiệp chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn phù hợp với tiềm năng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng;

- Tổ chức không gian hệ thống đô thị, điểm dân cư phù hợp với điều kiện địa lý, tự nhiên của từng khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh và việc khai thác tài nguyên thiên nhiên hợp lý của toàn vùng, dự báo tác động môi trường.

#### **2.2.4. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng**

- Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt.

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành có liên quan (nếu có).

- Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu có liên quan.

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

#### **2.2.5. Nội dung quy hoạch xây dựng vùng**

Tuỳ theo đặc điểm, quy mô của từng vùng, quy hoạch xây dựng vùng có những nội dung sau đây:

- Đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; xác định các động lực phát triển vùng.

- Xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư; các khu công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, du lịch; các khu vực bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử văn hoá; các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.

- Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng hoặc liên vùng.

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Dự báo tác động môi trường vùng và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng.

#### **2.2.6. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng**

Trên cơ sở nội dung bản vẽ, thuyết minh của đồ án quy hoạch, các kiến nghị, giải pháp thực hiện quy hoạch xây dựng vùng theo các giai đoạn và yêu cầu phát triển của vùng, người có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng. Nội dung Quy định bao gồm:

- Quy định về vị trí, vai trò, chức năng, quy mô các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng, liên vùng.

- Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối, các công trình hạ tầng kỹ thuật chính theo tuyến mang tính chất vùng, liên vùng và các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Quy định về bảo tồn, tôn tạo các di sản thiên nhiên, các công trình kiến trúc có giá trị, khu danh lam thắng cảnh, khu di tích lịch sử - văn hoá trong vùng.

- Phân công và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch cho các cấp chính quyền địa phương trong vùng theo quy hoạch xây dựng vùng.

- Các quy định khác.

### **2.2.7. Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng**

**a. Đối với quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh hoặc các vùng phải lập quy hoạch xây dựng theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ:**

- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng trong thời hạn 25 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Bộ Xây dựng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng vùng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**b. Đối với quy hoạch xây dựng vùng thuộc tỉnh:**

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý trong thời hạn 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch Kiến trúc thẩm định các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

## **2.3. QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

### **2.3.1. Khái niệm, phân loại và cấp quản lý hành chính đô thị**

**a. Khái niệm về đô thị**

Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

**b. Phân loại đô thị**

Đô thị được phân thành 6 loại gồm loại đặc biệt, loại I, II, III, IV và V theo các tiêu chí cơ bản sau đây:

- Vị trí, chức năng, vai trò, cơ cấu và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị;

- Quy mô dân số;
- Mật độ dân số;
- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp;
- Trình độ phát triển cơ sở hạ tầng.

### ***c. Cấp quản lý hành chính đô thị***

- Thành phố trực thuộc trung ương phải là đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I;
- Thành phố thuộc tỉnh phải là đô thị loại I hoặc loại II hoặc loại III;
- Thị xã phải là đô thị loại III hoặc loại IV;
- Thị trấn phải là đô thị loại IV hoặc loại V.

## **2.3.2. Khái niệm và phân loại quy hoạch đô thị**

### ***a. Khái niệm quy hoạch đô thị***

Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

### ***b. Phân loại quy hoạch đô thị***

*Quy hoạch đô thị gồm các loại sau đây:*

- Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới.

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

- Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới.

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

- Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

*Quy hoạch chi tiết* là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng

kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

### **2.3.3. Yêu cầu đối với quy hoạch đô thị**

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia và các quy hoạch vùng liên quan; phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch phát triển các ngành trong phạm vi đô thị; bảo đảm công khai, minh bạch và kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân.

- Dự báo khoa học, đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn khác có liên quan.

- Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hóa, lịch sử và nét đặc trưng địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình lập quy hoạch đô thị.

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và không gian ngầm; phát triển hài hòa giữa các khu vực trong đô thị.

- Đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

### **2.3.4. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị**

#### ***a. Yêu cầu đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị***

- Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải xác định quan điểm và mục tiêu phát triển phù hợp với yêu cầu của từng đô thị, của từng khu vực lập quy hoạch để làm cơ sở cho việc nghiên cứu lập đồ án quy hoạch đô thị.

- Nhiệm vụ quy hoạch đô thị phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

#### ***b. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch đô thị***



- Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị phải xác định tính chất, vai trò của đô thị, yêu cầu cơ bản cho việc nghiên cứu để khai thác tiềm năng, động lực phát triển, hướng phát triển, mở rộng đô thị, bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong nội thị và khu vực ngoại thị; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

- Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phải xác định phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu, nguyên tắc cơ bản về phân khu chức năng để bảo đảm phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

- Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược.

- Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Trường hợp quy hoạch đô thị mới, khu đô thị mới, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

### **2.3.5. Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị**

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

- Quy hoạch ngành đã được phê duyệt.
- Nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
- Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành.
- Bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập.
- Tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan.

### **2.3.6. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị**

Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị phải theo trình tự sau đây:

- Lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị;
- Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị;
- Lập đồ án quy hoạch đô thị;

- Thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị.

## **2.4. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN**

**2.4.1. Khái niệm:** Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn là việc tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của điểm dân cư nông thôn.

### **2.4.2. Đối tượng lập quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

- Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được lập cho các điểm dân cư trung tâm xã và các điểm dân cư nông thôn tập trung gọi chung là thôn.

- Trước khi lập quy hoạch xây dựng cho từng điểm dân cư nông thôn phải tiến hành lập quy hoạch xây dựng mạng lưới các điểm dân cư nông thôn trong phạm vi ranh giới hành chính xã.

### **2.4.3. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

*Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm:*

- Dự báo quy mô tăng dân số theo từng giai đoạn trên địa bàn xã;
- Xác định mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã;
- Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Quy hoạch xây dựng trung tâm xã.

### **2.4.4. Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

- Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm những nội dung chính sau đây:

- Phân tích hiện trạng quy mô dân số, lao động, tình hình phát triển kinh tế - xã hội; dự báo dân số cho từng giai đoạn quy hoạch;

- Phân tích hiện trạng sử dụng đất đai; dự báo quy mô sử dụng đất đai cho từng giai đoạn quy hoạch;

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; bố trí các công trình xây dựng, công trình phải bảo tồn; cải tạo chỉnh trang; các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; xác định vị trí các khu vực cấm xây dựng và các giải pháp bảo vệ môi trường;

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

### **2.4.5. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

Người có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm các nội dung sau đây:

- Quy định ranh giới quy hoạch xây dựng đối với từng điểm dân cư nông thôn.

- Quy định những vùng cấm xây dựng; phạm vi và hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, khu vực có khả năng xảy ra sạt lở, tai biến; khu đất dự trữ phát triển dân cư, các khu vực bảo tồn di tích lịch sử, văn hoá và các khu vực khác.

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với hệ thống giao thông trong điểm dân cư, hệ thống giao thông trên địa bàn xã.

- Quy định về việc bảo vệ môi trường đối với điểm dân cư nông thôn.

- Các quy định khác.

#### **2.4.6. Thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

- UBND cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn sau khi được Hội đồng nhân dân cấp xã thông qua bằng nghị quyết và có tờ trình xin phê duyệt của UBND cấp xã trong thời gian 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

### **2.5. QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

#### **2.5.1. Công bố quy hoạch xây dựng**

##### ***a. Đối với quy hoạch xây dựng vùng:***

- Bộ Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong vùng quy hoạch tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong vùng quy hoạch tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Nội dung công bố quy hoạch xây dựng vùng theo quy định của người có thẩm quyền phê duyệt.

##### ***b. Đối với quy hoạch đô thị:***

- Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn công bố công khai đồ án quy hoạch chung được lập cho thành phố, thị xã, thị trấn do mình quản lý.

- Ủy ban nhân dân quận, huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương, Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập cho các khu vực thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

##### ***c. Đối với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn:***

- Ủy ban nhân dân xã tổ chức công bố QHXD các điểm dân cư nông thôn;

- Nội dung công bố quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn: công bố toàn bộ nội dung quy hoạch và quy định về quản lý QHXD của đồ án quy hoạch xây dựng.

Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch xây dựng.

Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng nếu không tổ chức công bố, tổ chức công bố chậm, công bố sai nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt thì tùy theo mức độ vi phạm phải chịu trách nhiệm kỷ luật, bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

### **2.5.2. Hình thức công bố, công khai quy hoạch xây dựng**

Tùy theo loại quy hoạch xây dựng, người có thẩm quyền công bố quy hoạch xây dựng quyết định các hình thức công bố, công khai quy hoạch xây dựng như sau:

- Hội nghị công bố quy hoạch xây dựng có sự tham gia của đại diện các tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, các cơ quan thông tấn báo chí.

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

- Tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Bản đồ quy hoạch xây dựng, Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng có thể in ấn để phát hành rộng rãi.

### **2.5.3. Cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa**

Căn cứ vào hồ sơ mốc giới được duyệt, việc cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa bao gồm: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới các vùng cắm xây dựng. Chậm nhất 60 ngày, kể từ ngày quy hoạch xây dựng được công bố thì việc cắm mốc giới phải được hoàn thành.

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

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

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

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin khi có yêu cầu. Thời gian cung cấp thông tin khi có yêu cầu bằng văn bản tối đa là 20 ngày làm việc, kể từ khi có yêu cầu.

- Người có yêu cầu cung cấp thông tin bằng văn bản phải chịu toàn bộ chi phí về tài liệu thông tin do mình yêu cầu.

- Người có trách nhiệm cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thời gian cung cấp thông tin và độ chính xác của các tài liệu, số liệu cung cấp.

## **CHƯƠNG 3: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **3.1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **3.1.1. Khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình**

Luật xây dựng năm 2003 khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình qua 3 hình thức sau:

- **Báo cáo đầu tư xây dựng công trình** là hồ sơ xin chủ trương đầu tư xây dựng công trình để cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

- **Dự án đầu tư xây dựng công trình** là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở.

- **Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình** là dự án đầu tư xây dựng công trình rút gọn trong đó chỉ đặt ra các yêu cầu cơ bản theo quy định.

#### **3.1.2. Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình**

##### **3.1.2.1. Theo nguồn vốn đầu tư**

- Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

##### **3.1.2.1. Theo quy mô và tính chất**

- Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư (*Theo Nghị quyết của Quốc Hội*).

- Các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C (*Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ*)

##### **3.1.2.2. Theo nguồn vốn đầu tư**

- Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước;
- Dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

##### **3.1.2.3. Ý nghĩa của việc phân loại dự án đầu tư**

- Nhằm để thấy được tính chất đặc điểm kinh tế kỹ thuật, quy mô vốn, nguồn vốn thực hiện của từng dự án riêng lẻ để có những hình thức quản lý phù hợp, chặt chẽ, có hiệu quả hơn;

- Phân loại dự án đầu tư còn nhằm để phân cấp quản lý nhà nước đối với hoạt động xây dựng nhằm vừa đảm bảo được tính quản lý tập trung vào những công trình lớn có tính trọng điểm quốc gia, vừa đảm bảo việc phân cấp phân quyền quản lý dự án đến cấp ngành, cấp địa phương, đến chủ đầu tư và đến các cơ quan có liên quan như: cơ quan lý kế hoạch đầu tư, cơ quan quản lý tài chính, hệ thống kho bạc,...

- Làm căn cứ để xây dựng những cơ chế chính sách phù hợp với từng đối tượng của dự án, đặc biệt là quá trình lựa chọn các nhà thầu thực hiện dự án, phân cấp phân quyền thẩm định, phê duyệt dự án, thẩm định, phê duyệt các hồ sơ thiết kế, vấn đề bảo hành, bảo trì công trình...

### **3.1.3. Chủ đầu tư xây dựng công trình.**

*Chủ đầu tư xây dựng công trình là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình bao gồm:*

3.1.3.1. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư xây dựng công trình do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

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

b. Đối với dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư, chủ đầu tư là đơn vị quản lý, sử dụng công trình.

Trường hợp chưa xác định được đơn vị quản lý, sử dụng công trình hoặc đơn vị quản lý, sử dụng công trình không đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì người quyết định đầu tư có thể giao cho đơn vị có đủ điều kiện làm chủ đầu tư. Trong trường hợp đơn vị quản lý, sử dụng công trình không đủ điều kiện làm chủ đầu tư thì đơn vị sẽ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm cử người tham gia với chủ đầu tư trong việc tổ chức lập dự án, thiết kế, theo dõi, quản lý, nghiệm thu và tiếp nhận đưa công trình vào khai thác, sử dụng;

c. Trường hợp không xác định được chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản này thì người quyết định đầu tư có thể uỷ thác cho đơn vị khác có đủ điều kiện làm chủ đầu tư hoặc đồng thời làm chủ đầu tư.

3.1.3.2. Đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng, người vay vốn là chủ đầu tư.

3.1.3.2. Đối với các dự án sử dụng vốn khác, chủ đầu tư là chủ sở hữu vốn hoặc là người đại diện theo quy định của pháp luật.

## **3.2. LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT**

### **3.2.1. Lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) và xin phép đầu tư**

3.2.1.1. Đối với các dự án quan trọng quốc gia, chủ đầu tư phải lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình trình Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư. Đối với các dự án khác, chủ đầu tư không phải lập Báo cáo đầu tư.

3.2.1.2. Nội dung Báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

a. Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;

b. Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình thuộc dự án; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;

c. Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, thông số kỹ thuật; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có; các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái; phòng, chống cháy nổ; an ninh, quốc phòng;

d. Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn thực hiện dự án, phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có.

### **3.2.2. Dự án đầu tư xây dựng công trình**

Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm phần thuyết minh và thiết kế cơ sở.

#### **3.2.2.1. Thuyết minh của Dự án đầu tư xây dựng công trình:**

a. Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất, kinh doanh; tính cạnh tranh của sản phẩm; tác động xã hội đối với địa phương, khu vực (nếu có); hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.

b. Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình thuộc dự án; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

c. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

c1) Phương án chung về giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;

c2) Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;

c3) Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;



c4) Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.

d. Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

e. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính, hiệu quả xã hội của dự án.

### **3.2.2.2.Thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng công trình:**

a. Thiết kế cơ sở là thiết kế được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, bảo đảm thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

Nội dung thiết kế cơ sở bao gồm phần thuyết minh và phần bản vẽ.

b. Phần thuyết minh thiết kế cơ sở bao gồm các nội dung:

b1) Giới thiệu tóm tắt địa điểm xây dựng, phương án thiết kế; tổng mặt bằng công trình, hoặc phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến; vị trí, quy mô xây dựng các hạng mục công trình; việc kết nối giữa các hạng mục công trình thuộc dự án và với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

b2) Phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

b3) Phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc;

b4) Phương án kết cấu chính, hệ thống kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu của công trình;

b5) Phương án bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật;

b5) Danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu được áp dụng.

c. Phần bản vẽ thiết kế cơ sở bao gồm:

c1) Bản vẽ tổng mặt bằng công trình hoặc bản vẽ bình đồ phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến;

c2) Sơ đồ công nghệ, bản vẽ dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

c3) Bản vẽ phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc;

c4) Bản vẽ phương án kết cấu chính, hệ thống kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu của công trình, kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

### **3.2.2.3.Thẩm quyền thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình**

a. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án trước khi phê duyệt. Đầu mối thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc cấp quyết định đầu tư. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án để lấy ý kiến của

cơ quan quản lý ngành; cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và các cơ quan khác liên quan đến dự án để thẩm định dự án. Người quyết định đầu tư có thể thuê tư vấn để thẩm tra một phần hoặc toàn bộ nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 11 Nghị định 12/2009/NĐ-CP.

Thời gian xem xét của các cơ quan liên quan, kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án là:

- Không quá 45 ngày làm việc đối với dự án quan trọng quốc gia;
- Không quá 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm A;
- Không quá 15 ngày làm việc đối với dự án nhóm B;
- Không quá 10 ngày làm việc đối với dự án nhóm C.

Quá thời hạn nêu trên, nếu các cơ quan liên quan không có ý kiến thì được coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi đô thị do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người quyết định đầu tư phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi phê duyệt dự án. Đối với các dự án khác, việc lấy ý kiến về thiết kế cơ sở do người quyết định đầu tư quyết định khi thấy cần thiết.

Đơn vị đầu mối có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án để lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại khoản 6 Điều này. Cơ quan tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở được hưởng 25% phí thẩm định dự án, Bộ Tài chính ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện quy định này.

Đối với các dự án đã được phân cấp hoặc uỷ quyền quyết định đầu tư thì người được phân cấp hoặc uỷ quyền quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án.

b. Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng Thẩm định nhà nước về các dự án đầu tư để tổ chức thẩm định dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và dự án khác nếu thấy cần thiết. Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư là Chủ tịch Hội đồng Thẩm định nhà nước về các dự án đầu tư.

c. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

c1) Cơ quan cấp Bộ tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mối tổ chức thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư;

c2) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tổ chức thẩm định dự án.

Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mối thẩm định dự án là đơn vị có chức năng quản lý kế hoạch ngân sách trực thuộc người quyết định đầu tư.

d. Đối với dự án khác thì người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án.

e. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù thì việc thẩm định dự án thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

f. Việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện cùng lúc với việc thẩm định dự án đầu tư, không phải tổ chức thẩm định riêng.

Các cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở:

f1) Bộ quản lý công trình XD chuyên ngành đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A;

f2) Sở quản lý công trình XD chuyên ngành đối với dự án nhóm B, nhóm C.

Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định cụ thể về thẩm quyền và trách nhiệm tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của các cơ quan nêu trên.

g. Thời gian thẩm định dự án, được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể:

g1) Đối với dự án quan trọng quốc gia: thời gian thẩm định dự án không quá 90 ngày làm việc;

g2) Đối với dự án nhóm A: thời gian thẩm định không quá 40 ngày làm việc;

g3) Đối với dự án nhóm B: thời gian thẩm định không quá 30 ngày làm việc;

g4) Đối với dự án nhóm C: thời gian thẩm định không quá 20 ngày làm việc.

#### **3.2.2.4. Nội dung thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình**

a. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện dự án; phân tích tài chính, tổng mức đầu tư, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

b. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ của dự án; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; khả năng hoàn trả vốn vay; giải pháp phòng cháy, chữa cháy; các yếu tố ảnh hưởng đến dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

c. Xem xét thiết kế cơ sở bao gồm:

c1) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được phê duyệt; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí, quy mô xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được chấp thuận đối với công trình xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;

c2) Sự phù hợp của việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

c2) Sự hợp lý của phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

c4) Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy;

c5) Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở theo quy định.

### **3.2.2.5. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình**

*a. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:*

a1) Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án quan trọng quốc gia theo Nghị quyết của Quốc hội và các dự án quan trọng khác;

a2) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ được uỷ quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;

a3) Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C trong phạm vi và khả năng cân đối ngân sách của địa phương sau khi thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện được uỷ quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;

a4) Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã được quyết định đầu tư các dự án có sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách cấp trên.

*b. Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm.*

*c. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư chỉ được quyết định đầu tư khi đã có kết quả thẩm định dự án. Riêng đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng, tổ chức cho vay vốn thẩm định phương án tài chính và phương án trả nợ để chấp thuận cho vay hoặc không cho vay trước khi người có thẩm quyền quyết định đầu tư.*

### **3.2.3. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình**

3.2.3.1. Khi đầu tư xây dựng các công trình sau đây, chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình để trình người quyết định đầu tư phê duyệt:

a. Công trình xây dựng cho mục đích tôn giáo;

b. Các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất), phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng; trừ trường hợp người quyết định đầu tư thấy cần thiết và yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

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

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

*Người có thẩm quyền quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình và quyết định đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán để người quyết định đầu tư phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.*

### **3.3. ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

3.3.1. Dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a. Bị ảnh hưởng bởi thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, dịch hoặ hoặc sự kiện bất khả kháng khác;
- b. Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án;
- c. Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, mục tiêu của dự án.

3.3.2. Khi việc điều chỉnh dự án làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định; trường hợp điều chỉnh dự án không làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư được tự quyết định. Những nội dung điều chỉnh dự án phải được thẩm định trước khi quyết định.

Trường hợp điều chỉnh dự án không phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì phải lấy ý kiến của cơ quan này.

3.3.3. Người quyết định điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

### **3.4. CÁC HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XD CÔNG TRÌNH**

#### **3.4.1. Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án**

*Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án là hình thức chủ đầu tư sử dụng bộ máy của cơ quan, đơn vị mình để trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án hoặc giao cho Ban quản lý dự án do mình thành lập ra để tổ chức quản lý thực hiện dự án.*

Hình thức này được thể hiện qua 2 mô hình quản lý dự án như sau:

**Mô hình 1:** Chủ đầu tư không thành lập Ban quản lý dự án mà sử dụng bộ máy hiện có của mình để trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án. Mô hình này được áp dụng đối với dự án quy mô nhỏ có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng, khi bộ máy của chủ đầu tư kiêm nhiệm được việc quản lý thực hiện dự án.

Trong trường hợp này thì chủ đầu tư sử dụng pháp nhân của mình để trực tiếp quản lý thực hiện dự án. Chủ đầu tư phải có quyết định cử người tham gia quản lý dự

án và phân công nhiệm vụ cụ thể, trong đó phải có người trực tiếp phụ trách công việc quản lý dự án. Những người được cử tham gia quản lý dự án làm việc theo chế độ kiêm nhiệm hoặc chuyên trách.

**Mô hình 2:** Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để giúp mình trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư giao cho Ban quản lý dự án hiện có để quản lý thêm dự án mới.
- Trường hợp Ban quản lý dự án hiện có không đủ điều kiện để quản lý thêm dự án mới thì Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án mới để quản lý thực hiện dự án.

***Trường hợp áp dụng mô hình này thì phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:***

- Ban quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập, là đơn vị trực thuộc chủ đầu tư. Quyền hạn, nhiệm vụ của Ban quản lý dự án do chủ đầu tư giao.

- Ban quản lý dự án có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng pháp nhân của chủ đầu tư để tổ chức quản lý thực hiện dự án.

- Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án bao gồm giám đốc (hoặc Trưởng ban), các phó giám đốc (hoặc Phó trưởng ban) và lực lượng chuyên môn, nghiệp vụ. Cơ cấu bộ máy của Ban quản lý dự án phải phù hợp với nhiệm vụ được giao và bảo đảm dự án được thực hiện đúng tiến độ, chất lượng và tiết kiệm chi phí. Các thành viên của Ban quản lý dự án làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm.

- Một Ban quản lý dự án có thể được giao đồng thời quản lý thực hiện nhiều dự án nhưng phải bảo đảm từng dự án được theo dõi, ghi chép riêng và quyết toán kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

- Ban quản lý dự án hoạt động theo Quy chế do chủ đầu tư ban hành, chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

- Chủ đầu tư phải cử người có trách nhiệm để chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra Ban quản lý dự án thực hiện quyền hạn, nhiệm vụ để bảo đảm dự án được thực hiện đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm toàn diện về những công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của pháp luật, kể cả những công việc đã giao cho Ban quản lý dự án thực hiện.

### **3.4.2. Hình thức chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án**

*Chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án là hình thức chủ đầu tư ký hợp đồng thuê một pháp nhân khác làm Tư vấn quản lý dự án.*

Trong trường hợp này, Chủ đầu tư phải cử cán bộ phụ trách, đồng thời phân giao nhiệm vụ cho các đơn vị thuộc bộ máy của mình thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ đầu tư và quản lý việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án.

Tư vấn quản lý dự án phải có đủ năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định tại Nghị định số 12/2009/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây

dựng công trình. Tư vấn quản lý dự án thực hiện các nội dung quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng ký với Chủ đầu tư. Hợp đồng thuê tư vấn quản lý dự án phải nêu rõ phạm vi công việc và nội dung quản lý; quyền hạn, trách nhiệm của tư vấn và của chủ đầu tư.

Tư vấn quản lý dự án có trách nhiệm tổ chức bộ máy và cử người phụ trách để trực tiếp thực hiện nhiệm vụ quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư. Tư vấn quản lý dự án phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người phụ trách và bộ máy của tư vấn trực tiếp thực hiện quản lý dự án cho chủ đầu tư biết và thông báo tới các nhà thầu khác và tổ chức, cá nhân có liên quan.

Tư vấn quản lý dự án được thuê thêm tổ chức, cá nhân khác tham gia thực hiện một số phần việc quản lý thực hiện dự án, nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận

**Lưu ý:** Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư căn cứ quy mô, tính chất của dự án và điều kiện hoàn cảnh thực tế của cơ quan, đơn vị mình để lựa chọn hình thức, mô hình tổ chức quản lý thực hiện dự án sao cho phù hợp. Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác thì chỉ khuyến khích tham khảo, áp dụng.

### **3.5. QUẢN LÝ CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **3.5.1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình**

- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi tắt là quản lý chi phí) phải bảo đảm mục tiêu, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình và phù hợp với cơ chế kinh tế thị trường.

- Quản lý chi phí theo từng công trình, phù hợp với các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình, các bước thiết kế, loại nguồn vốn và các quy định của Nhà nước.

- Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình phải được dự tính theo đúng phương pháp, đủ các khoản mục chi phí theo quy định và phù hợp độ dài thời gian xây dựng công trình. Tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

- Nhà nước thực hiện chức năng quản lý chi phí thông qua việc ban hành, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí.

- Chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý chi phí từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

#### **3.5.2. Tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình**

Việc tạm ứng vốn được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác và được quy định như sau:

- Đối với hợp đồng tư vấn, mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị của hợp đồng bố trí cho công việc phải thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng theo thông lệ quốc tế.

- Đối với gói thầu thi công xây dựng:

+ Gói thầu từ 50 tỷ đồng trở lên mức tạm ứng vốn bằng 10% giá trị HĐ;

+ Gói thầu từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ đồng mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị HĐ;

+ Gói thầu dưới 10 tỷ đồng mức tạm ứng vốn bằng 20% giá trị HĐ.

3.5.2.3. Đối với việc mua sắm thiết bị, tùy theo giá trị của gói thầu mức tạm ứng vốn do hai bên thoả thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị của gói thầu. Một số điều kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn phải được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật tư đặc chủng, vật tư phải dự trữ theo mùa được tạm ứng vốn. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.

- Đối với các gói thầu hay dự án thực hiện theo hợp đồng EPC, việc tạm ứng để mua sắm thiết bị được căn cứ vào tiến độ cung ứng trong hợp đồng. Các công việc khác, mức tạm ứng bằng 15% giá trị của phần việc ghi trong hợp đồng.

- Vốn tạm ứng cho công việc giải phóng mặt bằng được thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.

- Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.

- Việc thu hồi vốn tạm ứng bắt đầu khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20% đến 30% giá trị hợp đồng. Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và được thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với các công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc sau khi đã thực hiện xong công việc giải phóng mặt bằng.

### **3.5.3. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình**

- Việc thanh toán vốn đầu tư cho các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát và các hoạt động xây dựng khác phải căn cứ theo giá trị khối lượng thực tế hoàn thành và nội dung phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết.

- Những dự án đầu tư xây dựng có sử dụng vốn nước ngoài hoặc gói thầu tổ chức đấu thầu quốc tế mà trong Hiệp định tín dụng ký với Chính phủ Việt Nam có quy định về tạm ứng, thanh toán vốn khác thì thực hiện theo Hiệp định đã ký.

- Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trong năm kết thúc xây dựng hoặc năm đưa công trình vào sử dụng thì chủ đầu tư phải thanh toán toàn bộ cho



nhà thầu giá trị công việc hoàn thành trừ khoản tiền giữ lại theo quy định để bảo hành công trình.

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán hợp lệ theo quy định, chủ đầu tư phải thanh toán giá trị khối lượng công việc đã thực hiện cho nhà thầu. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ của nhà thầu, chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục và chuyển đề nghị giải ngân tới cơ quan cấp phát, cho vay vốn. Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp phát, cho vay vốn có trách nhiệm thanh toán.

Cơ quan cấp phát, cho vay vốn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại việc thanh toán chậm do lỗi của mình gây ra.

- Trong quá trình thực hiện dự án, nếu chủ đầu tư chậm thanh toán khối lượng công việc đã hoàn thành thì phải trả khoản lãi theo lãi suất ngân hàng do các bên thoả thuận ghi trong hợp đồng cho nhà thầu đối với khối lượng chậm thanh toán.

- Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết việc tạm ứng, thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

#### **3.5.4. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình**

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình ngay sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của người quyết định đầu tư.

- Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp đã được thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác, sử dụng. Chi phí hợp pháp là chi phí được thực hiện đúng với thiết kế, dự toán được phê duyệt, bảo đảm đúng định mức, đơn giá, chế độ tài chính kế toán, hợp đồng kinh tế đã ký kết và các quy định khác của Nhà nước có liên quan. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành. Riêng các dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán.

- Người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư sử dụng đơn vị chức năng thuộc quyền quản lý để trực tiếp thẩm tra quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành hoặc thẩm tra lại đối với các dự án thuê kiểm toán vốn đầu tư trước khi phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành để trình người có thẩm quyền phê duyệt chậm nhất là 12 tháng đối với các dự án quan

trọng quốc gia, dự án nhóm A và 9 tháng đối với các dự án nhóm B và 6 tháng đối với các dự án nhóm C kể từ khi công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng.

- Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quyết toán vốn đầu tư; hướng dẫn chi tiết về quyết toán vốn đầu tư các dự án hoàn thành, kiểm tra công tác quyết toán vốn đầu tư; định kỳ hoặc đột xuất thẩm định lại các quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng làm căn cứ lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư, xác định giá trị tài sản cố định và tài sản lưu động bàn giao cho sản xuất kinh doanh.

## CHƯƠNG 4: KHẢO SÁT, THIẾT KẾ XÂY DỰNG

### 4.1. KHẢO SÁT XÂY DỰNG

#### 4.1.1. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng

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

- Nhiệm vụ khảo sát phải phù hợp với yêu cầu từng loại công việc, từng bước thiết kế;
- Bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế;
- Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;
- Đối với khảo sát địa chất công trình còn phải xác định độ xâm thực, mức độ dao động của mực nước ngầm theo mùa để đề xuất các biện pháp phòng, chống thích hợp. Đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng phải có khảo sát quan trắc các tác động của môi trường đến công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng;
- Kết quả khảo sát phải được đánh giá, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

#### 4.1.2. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng

##### 4.1.2.1. Lập nhiệm vụ khảo sát:

Nhiệm vụ khảo sát xây dựng do tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu khảo sát xây dựng lập và được chủ đầu tư phê duyệt. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng phải phù hợp với yêu cầu từng loại công việc khảo sát, từng bước thiết kế, bao gồm các nội dung sau đây:

- Mục đích khảo sát;
- Phạm vi khảo sát;
- Phương pháp khảo sát;
- Khối lượng các loại công tác khảo sát dự kiến;
- Tiêu chuẩn khảo sát được áp dụng;
- Thời gian thực hiện khảo sát.

##### 4.1.2.2. Bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng:

Nhiệm vụ khảo sát xây dựng được bổ sung trong các trường hợp sau đây:

- Trong quá trình thực hiện khảo sát xây dựng, nhà thầu khảo sát xây dựng phát hiện các yếu tố khác thường ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;
- Trong quá trình thiết kế, nhà thầu thiết kế phát hiện tài liệu khảo sát không đáp ứng yêu cầu thiết kế;

- Trong quá trình thi công, nhà thầu thi công xây dựng phát hiện các yếu tố khác thường so với tài liệu khảo sát ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế và biện pháp thi công.

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

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

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

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

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

#### **4.1.4. Giám sát công tác khảo sát xây dựng**

##### **4.1.4.1. Trách nhiệm giám sát công tác khảo sát xây dựng:**

- Nhà thầu khảo sát xây dựng phải có bộ phận chuyên trách tự giám sát công tác khảo sát xây dựng;

- Chủ đầu tư thực hiện giám sát công tác khảo sát xây dựng thường xuyên, có hệ thống từ khi bắt đầu khảo sát đến khi hoàn thành công việc. Trường hợp không có đủ điều kiện năng lực thì chủ đầu tư phải thuê tư vấn giám sát công tác khảo sát xây dựng.

##### **4.1.4.2. Nội dung tự giám sát công tác khảo sát xây dựng của nhà thầu khảo sát xây dựng:**

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện theo phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng đã được chủ đầu tư phê duyệt;

- Ghi chép kết quả theo dõi, kiểm tra vào nhật ký khảo sát xây dựng.

##### **4.1.4.3. Nội dung giám sát công tác khảo sát xây dựng của chủ đầu tư:**

- Kiểm tra điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của các nhà thầu khảo sát xây dựng so với hồ sơ dự thầu về nhân lực, thiết bị máy móc phục vụ khảo sát, phòng thí nghiệm được nhà thầu khảo sát xây dựng sử dụng;

- Theo dõi, kiểm tra vị trí khảo sát, khối lượng khảo sát và việc thực hiện quy trình khảo sát theo phương án kỹ thuật đã được phê duyệt. Kết quả theo dõi, kiểm tra phải được ghi chép vào nhật ký khảo sát xây dựng;

- Theo dõi và yêu cầu nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện bảo vệ môi trường và các công trình xây dựng trong khu vực khảo sát.

#### 4.1.5. Nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng

**\*Căn cứ để nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát xây dựng:**

- Hợp đồng khảo sát xây dựng;
- Nhiệm vụ và phương án kỹ thuật khảo sát XD đã được chủ đầu tư phê duyệt;
- Tiêu chuẩn khảo sát xây dựng được áp dụng;
- Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

**\*Nội dung nghiệm thu:**

- Đánh giá chất lượng công tác khảo sát so với nhiệm vụ khảo sát xây dựng và tiêu chuẩn khảo sát xây dựng được áp dụng;
- Kiểm tra hình thức và số lượng của báo cáo kết quả khảo sát xây dựng;
- Nghiệm thu khối lượng công việc khảo sát xây dựng theo hợp đồng khảo sát xây dựng đã ký kết. Trường hợp kết quả khảo sát xây dựng thực hiện đúng hợp đồng khảo sát và tiêu chuẩn xây dựng áp dụng nhưng không đáp ứng được mục tiêu đầu tư đã đề ra của chủ đầu tư thì chủ đầu tư vẫn phải thanh toán phần đã nghiệm thu theo hợp đồng.

**\*Kết quả nghiệm thu báo cáo** kết quả khảo sát xây dựng phải lập thành biên bản theo mẫu. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc nghiệm thu báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

#### 4.1.6. Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

**\* Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng gồm:**

- Nội dung chủ yếu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng;
- Đặc điểm, quy mô, tính chất của công trình;
- Vị trí và điều kiện tự nhiên của khu vực khảo sát xây dựng;
- Tiêu chuẩn về khảo sát xây dựng được áp dụng;
- Khối lượng khảo sát;
- Quy trình, phương pháp và thiết bị khảo sát;
- Phân tích số liệu, đánh giá kết quả khảo sát;
- Đề xuất giải pháp kỹ thuật phục vụ cho việc thiết kế, thi công XDCT;
- Kết luận và kiến nghị;
- Tài liệu tham khảo;
- Các phụ lục kèm theo.

**\* Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng**

Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng phải được chủ đầu tư kiểm tra, nghiệm thu và là cơ sở để thực hiện các bước thiết kế xây dựng công trình. Báo cáo phải được lập thành 06 bộ, trong trường hợp cần nhiều hơn 06 bộ thì chủ đầu tư quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà thầu khảo sát xây dựng.

*\*Nhà thầu khảo sát xây dựng* phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về tính trung thực và tính chính xác của kết quả khảo sát; bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do khảo sát sai; sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn về khảo sát xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại.

*\* Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, quyết định* việc bổ sung nội dung nhiệm vụ khảo sát trong các trường hợp quy định theo đề nghị của các nhà thầu thiết kế, khảo sát xây dựng, thi công xây dựng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

#### **4.1.7. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu trong việc khảo sát XD**

##### **4.1.7.1. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư XDCT trong việc khảo sát xây dựng**

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

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

*b. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:*

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

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

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

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

- Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;

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

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

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

##### **4.1.7.2. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu khảo sát xây dựng**

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

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

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

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
- b. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:*
- Chỉ được ký kết hợp đồng thực hiện các công việc khảo sát phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động và thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;
- Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát được giao, bảo đảm chất lượng và chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát;
- Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;
- Bảo vệ môi trường trong khu vực khảo sát;
- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
- Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do việc khảo sát sai thực tế, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **4.2. THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **4.2.1. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình**

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

- Phù hợp với quy hoạch xây dựng, cảnh quan, điều kiện tự nhiên và các quy định về kiến trúc; dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;
- Phù hợp với thiết kế công nghệ trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng công trình có thiết kế công nghệ;
- Nền móng công trình phải bảo đảm bền vững, không bị lún nứt, biến dạng quá giới hạn cho phép làm ảnh hưởng đến tuổi thọ công trình, các công trình lân cận;
- Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế, thoả mãn yêu cầu về chức năng sử dụng; bảo đảm mỹ quan, giá thành hợp lý;
- An toàn, tiết kiệm, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng; các tiêu chuẩn về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan; đối với những công trình công cộng phải bảo đảm thiết kế theo tiêu chuẩn cho người tàn tật;
- Đồng bộ trong từng công trình, đáp ứng yêu cầu vận hành, sử dụng công trình; đồng bộ với các công trình liên quan.

*Đối với công trình dân dụng và công trình công nghiệp, ngoài các yêu cầu quy định trên còn phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:*

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

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

- Các điều kiện tiện nghi, vệ sinh, sức khỏe cho người sử dụng;

- Khai thác tối đa thuận lợi và hạn chế bất lợi của thiên nhiên nhằm bảo đảm tiết kiệm năng lượng.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.2.3. Đối với việc thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:**

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

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

#### **4.2.3. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng**

4.2.3.1. Các công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù phải được người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn hình thức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình, bao gồm:

- a. Các công trình công cộng có quy mô cấp I, cấp đặc biệt;

- b. Các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù bao gồm:

- Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo, cảnh quan kiến trúc đô thị hoặc



các công trình có yêu cầu đặc thù như cửa khẩu quốc tế, tượng đài, trung tâm phát thanh truyền hình, nhà ga đường sắt trung tâm, ga hàng không;

- Công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng, thể hiện quyền lực như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính - chính trị cấp tỉnh trở lên;
- Công trình giao thông trong đô thị có yêu cầu thẩm mỹ cao;
- Công trình là biểu tượng về truyền thống văn hoá và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với địa phương.

4.2.3.2. Ngoài các công trình trên, đối với các công trình khác thì chủ đầu tư tự quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình.

4.2.3.3. Chi phí cho việc thực hiện thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

4.2.3.4. Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình được lựa chọn thông qua thi tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả và ưu tiên đàm phán, ký kết hợp đồng để lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng khi tác giả của thiết kế kiến trúc có đủ điều kiện năng lực theo quy định. Trường hợp tác giả của thiết kế kiến trúc không đủ điều kiện năng lực thì có thể liên danh với tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực để đàm phán ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Nếu tác giả của thiết kế kiến trúc được lựa chọn từ chối thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu khác theo quy định của pháp luật.

#### **4.2.4. Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình**

- Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình cử người đủ năng lực để thực hiện giám sát tác giả theo quy định trong quá trình thi công xây dựng.

- Khi phát hiện thi công sai với thiết kế, người giám sát tác giả phải ghi nhật ký giám sát của chủ đầu tư yêu cầu thực hiện đúng thiết kế. Trong trường hợp không khắc phục, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư.

- Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có trách nhiệm tham gia nghiệm thu công trình xây dựng khi có yêu cầu của chủ đầu tư. Qua giám sát, nếu phát hiện hạng mục công trình, công trình xây dựng không đủ điều kiện nghiệm thu thì nhà thầu thiết kế xây dựng công trình phải có văn bản gửi chủ đầu tư nêu rõ lý do từ chối nghiệm thu.

#### **4.2.5. Các bước thiết kế xây dựng công trình**

4.2.5.1. Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các bước: thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác theo thông lệ quốc tế do người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án.

a. Thiết kế cơ sở là thiết kế được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, bảo đảm thể hiện được

các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

b. Thiết kế kỹ thuật là thiết kế được thực hiện trên cơ sở thiết kế cơ sở trong dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt, bảo đảm thể hiện được đầy đủ các thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai bước thiết kế bản vẽ thi công;

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

4.2.5.2. Dự án đầu tư xây dựng công trình có thể gồm một hoặc nhiều loại công trình với một hoặc nhiều cấp công trình khác nhau. Tùy theo quy mô, tính chất của công trình cụ thể, việc thiết kế xây dựng công trình được thực hiện một bước, hai bước hoặc ba bước như sau:

a. Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình. Trường hợp này, bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được gộp thành một bước và gọi là thiết kế bản vẽ thi công.

Đối với trường hợp thiết kế một bước, có thể sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để triển khai thiết kế bản vẽ thi công;

b. Thiết kế hai bước bao gồm bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án (trừ các công trình được quy định tại mục 4.2.5.2a, mục 4.2.5.2c). Trường hợp này, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được gộp thành một bước và gọi là bước thiết kế bản vẽ thi công;

c. Thiết kế ba bước bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án. Tùy theo mức độ phức tạp của công trình, việc thực hiện thiết kế ba bước do người quyết định đầu tư quyết định.

Trường hợp thực hiện thiết kế hai bước hoặc ba bước thì thiết kế bước tiếp theo phải phù hợp với thiết kế bước trước đã được phê duyệt.

4.2.5.3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập thiết kế xây dựng công trình, trường hợp chủ đầu tư có đủ năng lực thì được tự thiết kế, trường hợp chủ đầu tư không có đủ năng lực thì thuê tổ chức tư vấn thiết kế. Riêng đối với trường hợp thiết kế ba bước thì nhà thầu thi công có thể được giao lập thiết kế bản vẽ thi công khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

#### **4.2.6. Nghiệm thu hồ sơ thiết kế xây dựng công trình**

Sản phẩm thiết kế trước khi đưa ra thi công phải được chủ đầu tư nghiệm thu và xác nhận. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm về các bản vẽ thiết kế giao cho nhà thầu thi công xây dựng.

##### **4.2.6.1. Căn cứ nghiệm thu hồ sơ thiết kế xây dựng công trình**

- Hợp đồng giao nhận thầu thiết kế xây dựng công trình;
- Nhiệm vụ thiết kế, thiết kế các bước trước đó đã được phê duyệt;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình gồm thuyết minh, bản vẽ thiết kế và dự toán, tổng dự toán.

##### **4.2.6.2. Nội dung nghiệm thu**

- Đánh giá chất lượng thiết kế;
- Kiểm tra hình thức và số lượng hồ sơ thiết kế xây dựng công trình.

*Tùy theo tính chất, quy mô và yêu cầu của công trình xây dựng, chủ đầu tư* được thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình để thực hiện thẩm tra thiết kế và phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm tra. Trường hợp thiết kế không bảo đảm yêu cầu theo hợp đồng thì nhà thầu thiết kế phải thiết kế lại và chịu mọi chi phí, kể cả chi phí thẩm tra thiết kế.

*Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về chất lượng thiết kế xây dựng công trình và phải bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại.*

*Hồ sơ thiết kế được lập cho từng công trình bao gồm thuyết minh thiết kế, các bản vẽ thiết kế, các tài liệu khảo sát xây dựng liên quan, quy trình bảo trì công trình, dự toán xây dựng công trình.*

#### **4.2.7. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình**

##### **4.2.7.1. Thẩm định, phê duyệt thiết kế đối với trường hợp thiết kế ba bước**

###### *a. Đối với thiết kế kỹ thuật:*

Chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật. Kết quả thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật được thể hiện bằng văn bản, bao gồm các nội dung sau:

- Sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật với thiết kế cơ sở;
- Sự hợp lý của các giải pháp kết cấu công trình;
- Sự tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Đánh giá mức độ an toàn công trình;

- Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

- Sự tuân thủ các quy định về môi trường, phòng cháy, chữa cháy.

Chủ đầu tư có thể thuê tư vấn thẩm tra một phần hoặc toàn bộ các nội dung trên để làm cơ sở cho việc thẩm định. Kết quả thẩm tra được thể hiện bằng văn bản.

*b. Đối với thiết kế bản vẽ thi công:*

Thiết kế bản vẽ thi công phải được chủ đầu tư hoặc đại diện được uỷ quyền của chủ đầu tư xác nhận bằng chữ ký và đóng dấu đã phê duyệt vào bản vẽ trước khi đưa ra thi công. Chủ đầu tư có thể thuê tư vấn giám sát thi công xây dựng kiểm tra thiết kế bản vẽ thi công và ký xác nhận trong bản vẽ trước khi phê duyệt.

#### **4.2.7.2. Thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đối với các trường hợp thiết kế hai bước và thiết kế một bước**

Đối với trường hợp thiết kế hai bước, chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công. Đối với trường hợp thiết kế một bước, chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công để người quyết định đầu tư phê duyệt cùng với Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình.

#### **4.2.8. Thay đổi thiết kế công trình xây dựng**

*Thiết kế xây dựng công trình đã phê duyệt chỉ được phép thay đổi trong các trường hợp sau đây:*

- Khi dự án đầu tư xây dựng công trình được điều chỉnh có yêu cầu phải thay đổi thiết kế;

- Trong quá trình thi công xây dựng công trình phát hiện thấy những yếu tố bất hợp lý nếu không thay đổi thiết kế sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình, tiến độ thi công xây dựng, biện pháp thi công và hiệu quả đầu tư của dự án.

Trường hợp thay đổi thiết kế kỹ thuật nhưng không làm thay đổi thiết kế cơ sở hoặc thay đổi thiết kế bản vẽ thi công mà không làm thay đổi thiết kế bước trước thì chủ đầu tư được quyết định phê duyệt thay đổi thiết kế. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng được ký điều chỉnh vào thiết kế bản vẽ thi công những nội dung đã được chủ đầu tư chấp thuận và phải chịu trách nhiệm về quyết định điều chỉnh của mình”.

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

- Hồ sơ thiết kế công trình xây dựng phải được lưu trữ. Thời hạn lưu trữ theo tuổi thọ công trình.

- Đối với công trình xây dựng có ý nghĩa quan trọng về lịch sử, chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, quốc phòng, an ninh, thì hồ sơ thiết kế công trình phải được lưu trữ quốc gia, thời hạn lưu trữ vĩnh viễn.

#### **4.2.10. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình**

##### **4.2.10.1. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình**

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

- Được tự thực hiện thiết kế XDCT khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế XDCT, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình;
- Đàm phán, ký kết và giám sát việc thực hiện hợp đồng thiết kế;
- Yêu cầu nhà thầu thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;
- Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế;
- Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp để tự thực hiện;
- Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình;
- Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế;
- Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;
- Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định;
- Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế;
- Lưu trữ hồ sơ thiết kế;
- Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

##### **4.2.10.2. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình**

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

- Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;
- Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;
- Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

*b. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:*

- Chỉ được nhận thầu thiết kế XDCT phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình;
- Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;
- Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận;
- Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng;
- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế;
- Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị XDCT;
- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
- Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG 5: XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

### 5.1. GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

#### 5.1.1. Nguyên tắc chung

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

- Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;

- Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;

Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, thủ trưởng cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư; trừ công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật.

- Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;

- Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa;

- Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

*Những công trình xây dựng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo các bản vẽ mặt bằng xây dựng, mặt bằng móng, mặt đứng chính công trình cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp và Ủy ban nhân dân cấp xã biết, để theo dõi và quản lý theo quy định. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các tài liệu nêu trên, còn phải gửi văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.*

*Việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã công bố quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch.*

#### 5.1.2. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị

Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn xin cấp Giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục IV Nghị định 12/2009/NĐ-CP. Trường hợp xin cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn thì trong

đơn xin cấp Giấy phép xây dựng còn phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.

- Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí mặt bằng, mặt cắt, các mặt đứng chính; mặt bằng móng của công trình; sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải. Riêng đối với công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có giấy phép XD thì phải có ảnh chụp hiện trạng công trình.

### **5.1.3. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn**

Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn gồm:

- Đơn xin cấp Giấy phép XD theo mẫu tại Phụ lục V Nghị định 12/2009/NĐ-CP.

- Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liền kề nếu có do chủ nhà ở đó tự vẽ. Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đầu nối điện, thông tin liên lạc, cấp - thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có). Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ đó.

### **5.1.4. Tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng**

- Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng có nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng, căn cứ vào loại hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng kiểm tra tính hợp lệ theo quy định.

- Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp Giấy phép xây dựng phải có giấy biên nhận, trong đó hẹn ngày trả kết quả. Giấy biên nhận được lập thành 02 bản, 01 bản giao cho người xin cấp Giấy phép xây dựng và 01 bản lưu tại cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

- Trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng chưa hợp lệ, cơ quan cấp Giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn cho người xin cấp Giấy phép xây dựng, bổ sung hồ sơ theo đúng quy định. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp Giấy phép xây dựng.

### **5.1.5. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng**

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.



- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

- Ủy ban nhân dân xã cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

### **5.1.6. Điều chỉnh Giấy phép xây dựng**

Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung Giấy phép xây dựng đã được cấp, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy phép xây dựng bảo đảm phù hợp quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh Giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” trong Giấy phép xây dựng đã cấp.

Hồ sơ xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng;
- Bản chính Giấy phép xây dựng đã được cấp;
- Bản vẽ thiết kế điều chỉnh.

Thời hạn xét điều chỉnh Giấy phép xây dựng chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### **5.1.7. Trách nhiệm của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng**

- Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

- Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp Giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp Giấy phép xây dựng. Thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận yêu cầu.

- Lấy ý kiến các cơ quan có liên quan khi cần làm rõ thông tin để phục vụ việc cấp Giấy phép xây dựng.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp Giấy phép xây dựng. Quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời thì coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

- Cấp Giấy phép xây dựng trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp Giấy phép xây dựng không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp Giấy phép chậm so với thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép và xử lý vi phạm theo quy định. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp Giấy phép xây dựng không chấp hành thì thu hồi Giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, đình chỉ các hoạt động kinh doanh, dịch vụ đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với Giấy phép xây dựng được cấp.

- Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về việc cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Thu lệ phí cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

- Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho người xin cấp Giấy phép xây dựng.

#### **5.1.8. Gia hạn Giấy phép xây dựng**

Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng mà công trình chưa khởi công thì người xin cấp Giấy phép xây dựng phải xin gia hạn Giấy phép xây dựng.

***Hồ sơ xin gia hạn Giấy phép xây dựng bao gồm:***

- Đơn xin gia hạn Giấy phép xây dựng;

- Bản chính Giấy phép xây dựng đã được cấp.

Thời gian xét cấp gia hạn Giấy phép xây dựng chậm nhất là 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn Giấy phép xây dựng.

#### **5.1.9. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị**

*Việc cấp giấy phép XDCT trong đô thị phải đáp ứng các điều kiện sau đây:*

- Phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt;

- Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật;

- Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường;

- Công trình sửa chữa, cải tạo không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ;

- Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh;

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

- Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm;

- Đối với công trình xây dựng tạm, việc cấp giấy phép xây dựng phải tuân theo quy định tại khoản 3 Điều 62 và khoản 2 Điều 63 của Luật xây dựng.

## **5.2. GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **5.2.1. Yêu cầu đối với giải phóng mặt bằng xây dựng công trình:**

*Việc giải phóng mặt bằng xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:*

- Việc giải phóng mặt bằng xây dựng phải được lập thành phương án. Phương án giải phóng mặt bằng xây dựng được thể hiện trong dự án đầu tư xây dựng công trình và được phê duyệt đồng thời với phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Đối với dự án có nhu cầu tái định cư thì phải lập phương án hoặc dự án tái định cư và phải thực hiện trước khi giải phóng mặt bằng xây dựng;

- Phạm vi giải phóng mặt bằng xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt;

- Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền.

### **5.2.2. Nguyên tắc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình**

- Việc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng phải bảo đảm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan. Đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân phải giải quyết chỗ ở mới ổn định, có điều kiện chỗ ở bằng hoặc tốt hơn chỗ ở cũ, hỗ trợ tạo việc làm, ổn định cuộc sống cho người phải di chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa các bên liên quan.

- Việc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện thông qua một hoặc kết hợp các hình thức bằng tiền, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và phải bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đúng pháp luật.

- Trong trường hợp đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị thì phương án giải phóng mặt bằng phải bảo đảm

vừa xây dựng được công trình mới, vừa chỉnh trang được các công trình mặt phố theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; bảo đảm Nhà nước điều tiết được giá trị chênh lệch về đất sau khi giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng công trình.

- Không đền bù trong các trường hợp sau đây:
  - + Đất lấn chiếm;
  - + Công trình xây dựng trái phép, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu và tài sản khác xuất hiện hoặc phát sinh trong phạm vi mặt bằng quy hoạch xây dựng sau thời điểm công bố quy hoạch xây dựng;
  - + Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **5.2.3. Tổ chức giải phóng mặt bằng xây dựng công trình**

- Khi tổ chức giải phóng mặt bằng xây dựng phải thành lập Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng.

- Trường hợp giải phóng mặt bằng xây dựng theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt mà chưa có dự án đầu tư xây dựng công trình thì việc đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chủ trì tổ chức giải phóng mặt bằng thông qua Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do mình thành lập, hoặc giao cho doanh nghiệp chuyên về giải phóng mặt bằng đảm nhận;

- Kinh phí để giải phóng mặt bằng lấy từ ngân sách hoặc huy động và được thu hồi lại khi giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư xây dựng công trình có dự án trên mặt bằng đã được giải phóng;

- Thời gian giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quyết định của người có thẩm quyền.

- Trường hợp giải phóng mặt bằng xây dựng theo dự án đầu tư xây dựng công trình thì việc đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện như sau:

- Đối với dự án đầu tư có mục đích kinh doanh thì Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức giải phóng mặt bằng; đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không có mục đích kinh doanh, phục vụ cho cộng đồng thì Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chủ trì phối hợp với chủ đầu tư xây dựng công trình tổ chức giải phóng mặt bằng;

- Kinh phí giải phóng mặt bằng được lấy trực tiếp từ DADT xây dựng công trình;

- Thời gian giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng tiến độ thực hiện của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt.

- Chính phủ quy định nguyên tắc, phương pháp và khung giá đền bù tài sản khi giải phóng mặt bằng xây dựng làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định giá đền bù của địa phương mình.

- Tổ chức, cá nhân có tài sản trong phạm vi mặt bằng xây dựng đã được giải quyết đền bù theo đúng quy định mà không thực hiện thì bị cưỡng chế và chịu hoàn toàn chi phí cho việc cưỡng chế.

- Người nào cố ý làm sai quy định về đền bù tài sản khi giải phóng mặt bằng xây dựng để vụ lợi hoặc gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, tổ chức, cá nhân thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

### **5.3. THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **5.3.1. Những điều kiện cơ bản để chuẩn bị khởi công xây dựng công trình.**

- Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thoả thuận;

- Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 68 của Luật XD;

- Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt;

- Có hợp đồng xây dựng;

- Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

- Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công XD công trình.

#### **5.3.2. Yêu cầu đối với công trường xây dựng**

*Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo tại công trường thi công.*

*Nội dung biển báo bao gồm:*

- Tên chủ đầu tư XDCT, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành;

- Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trường;

- Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế;

- Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình;

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

#### **5.3.3. Công tác giám sát thi công xây dựng công trình**

##### **5.3.3.1. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình**

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

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

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

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

#### **5.3.3.2. Yêu cầu của việc giám sát thi công xây dựng công trình:**

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

- Thực hiện ngay từ khi khởi công xây dựng công trình;
- Thường xuyên, liên tục trong quá trình thi công xây dựng;
- Căn cứ vào thiết kế được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

#### **5.3.3.3. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc giám sát thi công xây dựng công trình:**

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

- Được tự thực hiện giám sát khi có đủ điều kiện năng lực giám sát thi công XD;
- Đàm phán, ký kết hợp đồng, theo dõi, giám sát việc thực hiện hợp đồng;
- 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;
- Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Thuê tư vấn giám sát trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng để tự thực hiện;
- Thông báo cho các bên liên quan về quyền và nghĩa vụ của tư vấn giám sát;
- Xử lý kịp thời những đề xuất của người giám sát;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng giám sát thi công xây dựng;
- Không được thông đồng hoặc dùng ảnh hưởng của mình để áp đặt làm sai lệch kết quả giám sát;
- Lưu trữ kết quả giám sát thi công xây dựng;

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

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **5.3.3.4. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công XD công trình**

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

- Nghiệm thu xác nhận khi công trình đã thi công bảo đảm đúng thiết kế, theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và bảo đảm chất lượng;

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

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

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

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

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

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

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **5.3.4. Quản lý thi công xây dựng công trình**

Quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm quản lý chất lượng xây dựng, quản lý tiến độ xây dựng, quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình, quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng, quản lý môi trường xây dựng. Riêng quản lý chất lượng xây dựng được thực hiện theo các quy định của Nghị định về quản lý chất lượng công trình xây dựng (NĐ 209/2004/NĐ-CP).

##### **5.3.4.1. Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình**

- Công trình xây dựng trước khi triển khai phải được lập tiến độ thi công xây dựng. Tiến độ thi công xây dựng công trình phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

- Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ xây dựng công trình phải được lập cho từng giai đoạn theo tháng, quý, năm.

- Nhà thầu thi công xây dựng công trình có nghĩa vụ lập tiến độ thi công xây dựng chi tiết, bố trí xen kẽ kết hợp các công việc cần thực hiện nhưng phải bảo đảm phù hợp với tổng tiến độ của dự án.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát và các bên có liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tổng tiến độ của dự án.

Trường hợp xét thấy tổng tiến độ của dự án bị kéo dài thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để đưa ra quyết định việc điều chỉnh tổng tiến độ của dự án.

- Khuyến khích việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng trên cơ sở bảo đảm chất lượng công trình.

- Trường hợp đẩy nhanh tiến độ xây dựng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì nhà thầu xây dựng được xét thưởng theo hợp đồng. Trường hợp kéo dài tiến độ xây dựng gây thiệt hại thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại và bị phạt vi phạm hợp đồng.

#### **5.3.4.2. Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình**

- Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.

- Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.

- Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý. Riêng đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình làm vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để xem xét, quyết định.

- Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

- Nghiêm cấm việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

#### **5.3.4.3. Quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng**



- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

- Các biện pháp an toàn, nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo để phòng tai nạn.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Nhà thầu xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng người lao động chưa được đào tạo và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

- Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

#### **5.3.4.4. Quản lý môi trường xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Đối với những công trình xây dựng trong khu vực đô thị, phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

- Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

- Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

#### **5.3.4.5. Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình**

Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình bao gồm các hoạt động quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng; giám sát thi công xây dựng công trình và nghiệm thu công trình xây dựng của chủ đầu tư; giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình.

Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có hệ thống quản lý chất lượng để thực hiện nội dung quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình.

Chủ đầu tư phải tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình theo nội dung quy định. Trường hợp chủ đầu tư không có tổ chức tư vấn giám sát đủ điều kiện năng lực thì phải thuê tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thực hiện. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng.

Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình thực hiện giám sát tác giả theo quy định.

##### **a. Nội dung quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình của nhà thầu**

- Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô công trình xây dựng, trong đó quy định trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận thi công xây dựng công trình trong việc quản lý chất lượng công trình xây dựng;

- Thực hiện các thí nghiệm kiểm tra vật liệu, cấu kiện, vật tư, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước khi xây dựng và lắp đặt vào công trình xây dựng theo tiêu chuẩn và yêu cầu thiết kế;

- Lập và kiểm tra thực hiện biện pháp thi công, tiến độ thi công;

- Lập và ghi nhật ký thi công xây dựng công trình theo quy định;

- Kiểm tra an toàn lao động, an toàn vệ sinh môi trường bên trong và bên ngoài công trường;

- Nghiệm thu nội bộ và lập bản vẽ hoàn công cho bộ phận công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng và công trình xây dựng hoàn thành;

- Báo cáo chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, khối lượng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường thi công xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư;

- Chuẩn bị tài liệu làm căn cứ nghiệm thu theo quy định và lập phiếu yêu cầu chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu.

*Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về chất lượng công việc do mình đảm nhận; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm chất lượng hoặc gây hư hỏng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi khác gây ra thiệt hại.*

*Tổng thầu phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về chất lượng công việc do mình đảm nhận và do các nhà thầu phụ thực hiện; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm chất lượng hoặc gây hư hỏng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại.*

*Nhà thầu phụ phải chịu trách nhiệm trước tổng thầu về chất lượng phần công việc do mình đảm nhận.*

***b. Nội dung giám sát chất lượng thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư***

- Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng.

- Kiểm tra sự phù hợp năng lực của nhà thầu thi công xây dựng công trình với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng, bao gồm:

+ Kiểm tra về nhân lực, thiết bị thi công của nhà thầu thi công xây dựng công trình đưa vào công trường;

+ Kiểm tra hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

+ Kiểm tra giấy phép sử dụng các máy móc, thiết bị, vật tư có yêu cầu an toàn phục vụ thi công xây dựng công trình;

+ Kiểm tra phòng thí nghiệm và các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng công trình.

- Kiểm tra và giám sát chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng công trình cung cấp theo yêu cầu của thiết kế, bao gồm:

+ Kiểm tra giấy chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất, kết quả thí nghiệm của các phòng thí nghiệm hợp chuẩn và kết quả kiểm định chất lượng thiết bị của các tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận đối với vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình trước khi đưa vào xây dựng công trình;

+ Khi nghi ngờ các kết quả kiểm tra chất lượng vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng cung cấp thì chủ đầu tư thực hiện kiểm tra trực tiếp vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng.

- Kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình, bao gồm:

+ Kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

+ Kiểm tra và giám sát thường xuyên có hệ thống quá trình nhà thầu thi công xây dựng công trình triển khai các công việc tại hiện trường. Kết quả kiểm tra đều phải ghi nhật ký giám sát của chủ đầu tư hoặc biên bản kiểm tra theo quy định;

+ Xác nhận bản vẽ hoàn công;

+ Tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng.

+ Tập hợp, kiểm tra tài liệu phục vụ nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng, nghiệm thu thiết bị, nghiệm thu hoàn thành từng hạng mục công trình xây dựng và hoàn thành công trình xây dựng;

+ Phát hiện sai sót, bất hợp lý về thiết kế để điều chỉnh hoặc yêu cầu nhà thầu thiết kế điều chỉnh;

+ Tổ chức kiểm định lại chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình và công trình xây dựng khi có nghi ngờ về chất lượng;

+ Chủ trì, phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong thi công xây dựng công trình.

*Chủ đầu tư phải thông báo quyết định về nhiệm vụ, quyền hạn của người giám sát thi công xây dựng công trình cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu thiết kế xây dựng công trình biết để phối hợp thực hiện.*

*Chủ đầu tư chịu trách nhiệm bồi thường do vi phạm hợp đồng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình; chịu trách nhiệm trước pháp luật khi nghiệm thu không bảo đảm chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu, nghiệm thu khối lượng không đúng, sai thiết kế và các hành vi vi phạm khác. Khi phát hiện các sai phạm về chất lượng công trình xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng công trình thì phải buộc nhà thầu dừng thi công và yêu cầu khắc phục hậu quả.*

*Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư khi nghiệm thu không bảo đảm chất lượng theo tiêu chuẩn và chỉ dẫn kỹ thuật được áp dụng, sai thiết kế và các hành vi khác gây ra thiệt hại.*

### **5.3.5. Các vấn đề khác liên quan đến thi công xây dựng**

#### **5.3.5.1. Nhật ký thi công xây dựng công trình**

Ngày ký thi công xây dựng công trình là tài liệu gốc về thi công công trình (hay hạng mục công trình) nhằm trao đổi thông tin nội bộ của nhà thầu thi công xây dựng; trao đổi thông tin giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình. Sổ nhật ký thi công xây dựng công trình được đánh số trang, đóng dấu giáp lai của nhà thầu thi công xây dựng.

Nhà thầu thi công xây dựng công trình ghi nhật ký thi công xây dựng công trình theo quy bao gồm các nội dung: *danh sách cán bộ kỹ thuật của nhà thầu tham gia xây dựng công trình (chức danh và nhiệm vụ của từng người); diễn biến tình hình thi công hàng ngày, tình hình thi công từng loại công việc, chi tiết toàn bộ quá trình thực hiện; mô tả vắn tắt phương pháp thi công; tình trạng thực tế của vật liệu, cấu kiện sử dụng; những sai lệch so với bản vẽ thi công, có ghi rõ nguyên nhân, kèm theo biện pháp sửa chữa; nội dung bàn giao của ca thi công trước đối với ca thi công sau; nhận xét của bộ phận quản lý chất lượng tại hiện trường về chất lượng thi công xây dựng.*

Chủ đầu tư và nhà thầu giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư, giám sát tác giả thiết kế ghi vào sổ nhật ký thi công xây dựng theo các nội dung gồm: *danh sách*

và nhiệm vụ, quyền hạn của người giám sát; kết quả kiểm tra và giám sát thi công xây dựng tại hiện trường; những ý kiến về xử lý và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng khắc phục hậu quả các sai phạm về chất lượng công trình xây dựng; những thay đổi thiết kế trong quá trình thi công.

#### **5.3.5.2. Bản vẽ hoàn công**

Bản vẽ hoàn công là bản vẽ bộ phận công trình, công trình xây dựng hoàn thành, trong đó thể hiện kích thước thực tế so với kích thước thiết kế, được lập trên cơ sở bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt. Mọi sửa đổi so với thiết kế được duyệt phải được thể hiện trên bản vẽ hoàn công.

Trường hợp các kích thước, thông số thực tế thi công của đối tượng được vẽ hoàn công đúng với kích thước, thông số của thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt thì nhà thầu thi công xây dựng chụp lại bản vẽ thiết kế thi công và đóng dấu bản vẽ hoàn công theo quy định.

Nếu các kích thước, thông số thực tế thi công có thay đổi so với kích thước, thông số của thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt thì cho phép nhà thầu thi công xây dựng ghi lại các trị số kích thước, thông số thực tế trong ngoặc đơn bên cạnh hoặc bên dưới các trị số kích thước, thông số cũ trong tờ bản vẽ này.

Trong trường hợp cần thiết, nhà thầu thi công xây dựng có thể vẽ lại bản vẽ hoàn công mới, có khung tên bản vẽ hoàn công tương tự như mẫu dấu bản vẽ hoàn công quy định.

#### **\*Xác nhận bản vẽ hoàn công:**

Bản vẽ hoàn công bộ phận công trình, hạng mục công trình và công trình phải được những người sau xác nhận:

- Người lập bản vẽ hoàn công của nhà thầu thi công xây dựng (*ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký*)
- Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu thi công xây dựng (*ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký, dấu pháp nhân*).
- Người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư (*ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký*)
- Trường hợp áp dụng hình thức hợp đồng tổng thầu thì trong mẫu dấu hoàn công phải có thêm xác nhận của Người đại diện theo pháp luật của tổng thầu thi công xây dựng (*ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký, dấu pháp nhân*).

<b>TÊN NHÀ THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG</b>		
<b>BẢN VẼ HOÀN CÔNG</b>		
Ngày..... tháng..... năm.....		
<b>Người lập</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)</i>	<b>Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu thi công xây dựng</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chữ ký, chức vụ, dấu pháp nhân)</i>	<b>Người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)</i>

Hình 5.1- Mẫu dấu bản vẽ hoàn công khi không áp dụng hình thức hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng

<b>TÊN NHÀ THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG</b>			
<b>BẢN VẼ HOÀN CÔNG</b>			
Ngày..... tháng..... năm.....			
<b>Người lập</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)</i>	<b>Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu phụ thi công xây dựng</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chữ ký, chức vụ, dấu pháp nhân)</i>	<b>Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu tổng thầu thi công xây dựng</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chữ ký, chức vụ, dấu pháp nhân)</i>	<b>Người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư</b> <i>(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)</i>

Hình 5.2 - Mẫu dấu bản vẽ hoàn công khi áp dụng hình thức hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng

### 5.3.5.3. Kiểm định, giám định và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng

a. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng (sau đây viết tắt là kiểm định) là hoạt động kiểm tra, xác định chất lượng của sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình hoặc công trình xây dựng so với yêu cầu của thiết kế và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật

thông qua việc thí nghiệm kết hợp với việc xem xét, đánh giá hiện trạng bằng trực quan.

**Các trường hợp phải thực hiện việc kiểm định:**

- Khi công trình xảy ra sự cố hoặc có khiếm khuyết về chất lượng;
- Khi có tranh chấp về chất lượng công trình xây dựng;
- Kiểm định định kỳ công trình xây dựng trong quá trình sử dụng;
- Cải tạo, nâng cấp hoặc kéo dài tuổi thọ công trình xây dựng;
- Phúc tra chất lượng công trình xây dựng khi có nghi ngờ về chất lượng;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

*b. Giám định chất lượng công trình xây dựng* (sau đây viết tắt là giám định) là hoạt động kiểm định do cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện hoặc trung cầu, yêu cầu thực hiện.

**Các trường hợp thực hiện việc giám định:**

- Khi có quyết định trung cầu của cơ quan tố tụng hoặc người tiến hành tố tụng (giám định tư pháp xây dựng);
- Khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng hoặc các cơ quan quản lý nhà nước khác theo quy định của pháp luật (gọi chung là cơ quan quản lý nhà nước).

*c. Chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng* (sau đây viết tắt là chứng nhận chất lượng phù hợp) là việc đánh giá, xác nhận chất lượng công trình hoặc hạng mục, bộ phận công trình xây dựng phù hợp với thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các yêu cầu kỹ thuật áp dụng cho công trình.

**Các trường hợp thực hiện chứng nhận chất lượng phù hợp:**

- Theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xuất phát từ lợi ích cộng đồng;
- Theo yêu cầu của Chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan xuất phát từ lợi ích của mình (lợi ích của các cá nhân mua, thuê, sở hữu hoặc các tổ chức bán bảo hiểm cho công trình ...);
- Chứng nhận chất lượng phù hợp có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các yêu cầu về an toàn chịu lực, an toàn sử dụng, khai thác, vận hành và các nội dung cần thiết khác đối với các công trình, hạng mục công trình.

*d. Chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực* (sau đây viết tắt là chứng nhận an toàn chịu lực) là việc chứng nhận chất lượng phù hợp theo nội dung an toàn chịu lực.

**Các trường hợp thực hiện chứng nhận an toàn chịu lực:**

Bắt buộc thực hiện kiểm tra, chứng nhận an toàn chịu lực trước khi đưa vào sử dụng đối với các hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa, bao gồm:

- Nhà chung cư từ cấp II trở lên; nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

- Công trình công cộng:

+ Nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường phổ thông có quy mô từ 4 tầng trở lên hoặc có tổng diện tích sàn cho một hạng mục công trình từ 500m<sup>2</sup> trở lên;

+ Trạm y tế, nhà hộ sinh, nhà điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, nhà dưỡng lão, phòng chống dịch bệnh và các cơ sở y tế khác có quy mô từ 4 tầng trở lên hoặc có tổng diện tích sàn cho một hạng mục công trình từ 500m<sup>2</sup> trở lên;

+ Trường đại học và cao đẳng, trường trung học chuyên nghiệp, trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ và các loại trường khác từ cấp II trở lên;

+ Bệnh viện đa khoa, bệnh viện chuyên khoa từ trung ương đến địa phương, các phòng khám đa khoa, khám chuyên khoa khu vực từ cấp II trở lên;

+ Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc từ cấp II trở lên;

+ Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng, nhà hàng ăn uống, giải khát từ cấp II trở lên;

+ Sân vận động, nhà thi đấu, tập luyện từ cấp II trở lên;

+ Trụ sở cơ quan hành chính nhà nước, các đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp, các tổ chức chính trị xã hội và tổ chức khác từ cấp II trở lên;

+ Các nhà ga hàng không, đường thủy, đường sắt, bến xe ô tô từ cấp II trở lên;

+ Nhà bưu điện từ cấp II trở lên;

+ Nhà đa năng, khách sạn, ký túc xá, nhà khác, nhà nghỉ từ cấp II trở lên;

+ Công trình vui chơi, giải trí từ cấp II trở lên;

+ Nhà bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày và các công trình khác có chức năng tương tự từ cấp I trở lên;

+ Tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình nằm trong khu dân cư từ cấp I trở lên.

- Công trình công nghiệp dầu khí từ cấp II trở lên gồm:

+ Giàn khoan thăm dò, khai thác trên biển;

+ Nhà máy lọc hóa dầu;

+ Nhà máy chế biến khí;

+ Kho xăng dầu;



- + Kho chứa khí hóa lỏng;
- + Tuyến ống dẫn khí, dầu.
- Đập thủy lợi, thủy điện, hồ chứa từ cấp II trở lên;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật:
  - + Đường sắt cao tốc, đường sắt trên cao;
  - + Ga ra ô tô và xe máy từ cấp II trở lên;
  - + Công trình tàu điện ngầm;
  - + Cầu đường bộ, cầu đường sắt từ cấp I trở lên;
  - + Hàm đường ô tô, hàm đường sắt, hầm cho người đi bộ từ cấp I trở lên;
  - + Hệ thống cáp treo vận chuyển người.
- Các công trình khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

*Đối với các công trình được Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây dựng tổ chức kiểm tra hoặc nghiệm thu thì không phải chứng nhận an toàn chịu lực, chứng nhận chất lượng phù hợp trừ trường hợp có yêu cầu riêng.*

#### **5.3.5.4. Nghiệm thu nội bộ**

Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng nghiệm thu nội bộ các công việc xây dựng, bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, các hạng mục công trình và công trình trước khi nhà thầu thi công xây dựng phát hành phiếu yêu cầu chủ đầu tư nghiệm thu.

Nhà thầu thi công xây dựng phải tự kiểm tra, khẳng định sự phù hợp về chất lượng các công việc xây dựng do mình thực hiện so với yêu cầu của thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng. Tùy theo đặc điểm và quy mô của từng công trình xây dựng, kết quả nghiệm thu nội bộ có thể được thể hiện bằng biên bản nghiệm thu giữa người trực tiếp phụ trách thi công xây dựng và giám sát thi công xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng hoặc thể hiện bằng cam kết về sự phù hợp chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng thể hiện ngay trong phiếu yêu cầu chủ đầu tư nghiệm thu.

#### **5.3.5.5. Nghiệm thu công trình xây dựng**

Nhà thầu thi công xây dựng phải tự tổ chức nghiệm thu các công việc xây dựng, đặc biệt các công việc, bộ phận bị che khuất; bộ phận công trình; các hạng mục công trình và công trình, trước khi yêu cầu chủ đầu tư nghiệm thu. Đối với những công việc xây dựng đã được nghiệm thu nhưng chưa thi công ngay thì trước khi thi công xây dựng phải nghiệm thu lại. Đối với công việc, giai đoạn thi công xây dựng sau khi nghiệm thu được chuyển nhà thầu khác thực hiện tiếp thì phải được nhà thầu đó xác nhận, nghiệm thu.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng kịp thời sau khi có phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng.

**Nghiệm thu công trình xây dựng được phân thành:**

- Nghiệm thu từng công việc xây dựng trong quá trình thi công xây dựng;
- Nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng;
- Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng.

Các hạng mục công trình xây dựng hoàn thành và công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào sử dụng sau khi được chủ đầu tư nghiệm thu.

Khi chủ đầu tư, nhà thầu là người nước ngoài thì các biên bản nghiệm thu, bản vẽ hoàn công bộ phận công trình và công trình xây dựng được thể hiện bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài do chủ đầu tư lựa chọn.

#### ***a. Nghiệm thu công việc xây dựng***

*\* Căn cứ nghiệm thu công việc xây dựng:*

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng;
- Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình xây dựng;
- Nhật ký thi công, nhật ký giám sát của chủ đầu tư và các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;
- Biên bản nghiệm thu nội bộ công việc xây dựng của nhà thầu thi công XD.

*\* Nội dung và trình tự nghiệm thu công việc xây dựng:*

- Kiểm tra đối tượng nghiệm thu tại hiện trường: công việc xây dựng, thiết bị lắp đặt tĩnh tại hiện trường;
- Kiểm tra các kết quả thử nghiệm, đo lường mà nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện để xác định chất lượng và khối lượng của vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;
- Đánh giá sự phù hợp của công việc xây dựng và việc lắp đặt thiết bị so với thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng và tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật;
- Nghiệm thu cho phép thực hiện công việc tiếp theo.

*Kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản bao gồm các nội dung sau:*

- Đối tượng nghiệm thu (ghi rõ tên công việc được nghiệm thu);
- Thành phần trực tiếp nghiệm thu;
- Thời gian và địa điểm nghiệm thu;
- Căn cứ nghiệm thu;
- Đánh giá về chất lượng của công việc xây dựng đã thực hiện;

- Kết luận nghiệm thu (chấp nhận hay không chấp nhận nghiệm thu, đồng ý cho triển khai các công việc xây dựng tiếp theo; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện công việc đã thực hiện và các yêu cầu khác nếu có).

*\*Thành phần trực tiếp nghiệm thu công việc xây dựng:*

- Người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình của tổng thầu đối với hình thức hợp đồng tổng thầu;
- Người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp của nhà thầu thi công XD.

Trong trường hợp hợp đồng tổng thầu, người giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư tham dự để kiểm tra công tác nghiệm thu công việc của tổng thầu đối với nhà thầu phụ.

*Trường hợp công việc không được nghiệm thu do lỗi của nhà thầu thi công xây dựng thì nhà thầu phải khắc phục hậu quả và chịu mọi chi phí kể cả chi phí kiểm định phúc tra. Trường hợp công việc không được nghiệm thu do lỗi của chủ đầu tư thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm khắc phục hậu quả và đền bù phí tổn cho nhà thầu thi công xây dựng công trình.*

#### ***b. Nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng***

*\* Căn cứ nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng:*

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng;
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- Tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng;
- Các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình xây dựng;
- Nhật ký thi công, nhật ký giám sát của chủ đầu tư và các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;
- Các kết quả thí nghiệm.
- Biên bản nghiệm thu các công việc thuộc bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng được nghiệm thu;
- Bản vẽ hoàn công bộ phận công trình xây dựng;
- Biên bản nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng và giai đoạn thi công xây dựng hoàn thành của nội bộ nhà thầu thi công xây dựng;
- Công tác chuẩn bị các công việc để triển khai giai đoạn thi công XD tiếp theo.

*\* Nội dung và trình tự nghiệm thu thi công bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng:*

- Kiểm tra đối tượng nghiệm thu tại hiện trường: bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng, chạy thử đơn động và liên động không tải;

- Kiểm tra các kết quả thử nghiệm, đo lường do nhà thầu thi công xây dựng đã thực hiện;

- Kiểm tra bản vẽ hoàn công bộ phận công trình xây dựng;
- Nghiệm thu cho phép chuyển giai đoạn thi công xây dựng.

*Kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản bao gồm các nội dung sau:*

- Đối tượng nghiệm thu (ghi rõ tên bộ phận công trình, giai đoạn xây dựng được nghiệm thu);

- Thành phần trực tiếp nghiệm thu; thời gian và địa điểm nghiệm thu;
- Căn cứ nghiệm thu;

- Đánh giá về chất lượng của bộ phận công trình, giai đoạn XD đã thực hiện;

- Kết luận nghiệm thu (chấp nhận hay không chấp nhận nghiệm thu và đồng ý triển khai giai đoạn thi công xây dựng tiếp theo; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng công trình đã hoàn thành và các yêu cầu khác nếu có).”

*\* Thành phần trực tiếp nghiệm thu thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng:*

- Người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư hoặc người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của tổng thầu trong trường hợp nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng do nhà thầu phụ thực hiện;

- Người phụ trách thi công trực tiếp của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

Trong trường hợp hợp đồng tổng thầu, người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư tham dự để kiểm tra công tác nghiệm thu của tổng thầu đối với các nhà thầu phụ.

***c. Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào sử dụng***

*\* Căn cứ nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng và công trình xây dựng đưa vào sử dụng:*

- Phiếu yêu cầu nghiệm thu của nhà thầu thi công xây dựng;

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được chủ đầu tư phê duyệt và những thay đổi thiết kế đã được chấp thuận;

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;

- Tài liệu chỉ dẫn kỹ thuật kèm theo hợp đồng xây dựng;

- Nhật ký thi công, nhật ký giám sát của chủ đầu tư và các văn bản khác có liên quan đến đối tượng nghiệm thu;

- Biên bản nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng;

- Kết quả thí nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành liên động có tải hệ thống thiết bị công nghệ;

- Bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng của nội bộ nhà thầu thi công xây dựng;

- Văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về phòng chống cháy, nổ; an toàn môi trường; an toàn vận hành theo quy định.

*\* Nội dung và trình tự nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng:*

- Kiểm tra hiện trường;

- Kiểm tra bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

- Kiểm tra kết quả thử nghiệm, vận hành thử đồng bộ hệ thống máy móc thiết bị công nghệ;

- Kiểm tra các văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phòng chống cháy, nổ, an toàn môi trường, an toàn vận hành;

- Kiểm tra quy trình vận hành và quy trình bảo trì công trình xây dựng;

- Nghiệm thu đưa công trình xây dựng vào khai thác sử dụng.

*Kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản bao gồm các nội dung sau:*

- Đối tượng nghiệm thu (tên hạng mục công trình hoặc công trình nghiệm thu);

- Địa điểm xây dựng;

- Thành phần tham gia nghiệm thu;

- Thời gian và địa điểm nghiệm thu;

- Căn cứ nghiệm thu;

- Đánh giá về chất lượng của hạng mục công trình, công trình xây dựng;

- Kết luận nghiệm thu (chấp nhận hay không chấp nhận nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình hoặc công trình xây dựng để đưa vào sử dụng; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện bổ sung và các ý kiến khác nếu có).

*\* Thành phần trực tiếp nghiệm thu gồm:*

**Phía chủ đầu tư:**

- Người đại diện theo pháp luật và người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư;

- Người đại diện theo pháp luật và người phụ trách bộ phận giám sát thi công xây dựng công trình của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình.

**Phía nhà thầu thi công xây dựng công trình:**

- Người đại diện theo pháp luật;

- Người phụ trách thi công trực tiếp.

**Phía nhà thầu thiết kế xây dựng công trình tham gia nghiệm thu theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình:**

- Người đại diện theo pháp luật;
- Chủ nhiệm thiết kế.

**5.3.5.6. Bảo hành công trình xây dựng**

\* Thời hạn bảo hành được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đã hoàn thành để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:

- Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình cấp đặc biệt, cấp I;
- Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.

\* Mức tiền bảo hành công trình xây dựng: Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo các mức sau:

- 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I.
- 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng đối với các công trình còn lại.

\* Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

\* Tiền bảo hành công trình xây dựng, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thoả thuận. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và chủ đầu tư có thể thoả thuận việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương.

**\*Trách nhiệm của các bên về bảo hành công trình xây dựng:**

*Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm sau đây:*

- Kiểm tra tình trạng công trình xây dựng, phát hiện hư hỏng để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình sửa chữa, thay thế. Trường hợp các nhà thầu không đáp ứng được việc bảo hành thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng có quyền thuê nhà thầu khác thực hiện. Kinh phí thuê được lấy từ tiền bảo hành công trình xây dựng;

- Giám sát và nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình xây dựng;

- Xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình.

*Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm sau đây:*

- Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình và phải chịu mọi phí tổn khắc phục;
- Từ chối bảo hành công trình xây dựng và thiết bị công trình trong các trường hợp: công trình xây dựng và thiết bị công trình hư hỏng không phải do lỗi của nhà thầu gây ra; chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền buộc tháo dỡ; sử dụng thiết bị, công trình xây dựng sai quy trình vận hành.

Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra hư hỏng công trình xây dựng, sự cố công trình xây dựng kể cả sau thời gian bảo hành, tùy theo mức độ vi phạm còn bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **5.3.5.7. Bảo trì công trình xây dựng**

*\* Công trình sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để vận hành, khai thác lâu dài. Công việc bảo trì công trình XD được thực hiện theo các cấp sau đây:*

- Cấp duy tu bảo dưỡng;
- Cấp sửa chữa nhỏ;
- Cấp sửa chữa vừa;
- Cấp sửa chữa lớn.

*\* Thời hạn bảo trì công trình xây dựng:*

- Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu đưa công trình xây dựng vào sử dụng cho đến khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình.

- Trường hợp công trình xây dựng vượt quá niên hạn sử dụng nhưng có yêu cầu được tiếp tục sử dụng thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phải xem xét, quyết định cho phép sử dụng trên cơ sở kiểm định đánh giá hiện trạng chất lượng công trình do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện. Người quyết định cho phép sử dụng công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

*\* Quy trình bảo trì công trình xây dựng:*

- Đối với công trình xây dựng mới, nhà thầu thiết kế, nhà sản xuất thiết bị công trình lập quy trình bảo trì công trình xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình xây dựng. Đối với các công trình xây dựng đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng phải thuê tổ chức tư vấn kiểm định lại chất lượng công trình xây dựng và lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.

- Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập quy trình bảo trì từng loại công trình xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình xây dựng tương ứng.

*\* Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình xây dựng trong việc bảo trì công trình xây dựng:*

Chủ sở hữu, người quản lý sử dụng công trình xây dựng trong việc bảo trì công trình xây dựng có trách nhiệm sau đây:

- Tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy trình bảo trì công trình xây dựng.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình xây dựng bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định.

#### **5.3.5.8. Giải quyết sự cố công trình xây dựng**

*\* Báo cáo nhanh sự cố:*

- Chủ đầu tư lập báo cáo sự cố xảy ra tại công trình XD đang thi công xây dựng;

- Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng lập báo cáo xảy ra tại công trình xây dựng đang sử dụng, vận hành, khai thác;

- Gửi báo cáo sự cố công trình xây dựng cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp công trình xây dựng từ cấp I trở lên có sự cố hoặc sự cố ở các công trình xây dựng thuộc mọi cấp có thiệt hại về người thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng còn phải báo cáo người quyết định đầu tư và Bộ Xây dựng.

*\* Thu dọn hiện trường sự cố:*

- Trước khi thu dọn hiện trường sự cố phải lập hồ sơ sự cố công trình xây dựng;

- Sau khi có đầy đủ hồ sơ xác định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư hoặc chủ quản lý sử dụng được phép tiến hành thu dọn hiện trường sự cố;

- Trường hợp khẩn cấp cứu người bị nạn, ngăn ngừa sự cố gây ra thảm họa tiếp theo thì người có trách nhiệm được phép quyết định tháo dỡ hoặc thu dọn hiện trường xảy ra sự cố. Trước khi tháo dỡ hoặc thu dọn, chủ đầu tư hoặc chủ quản lý sử dụng phải tiến hành chụp ảnh, quay phim hoặc ghi hình, thu thập chứng cứ, ghi chép các tư liệu phục vụ công tác điều tra sự cố sau này.

*\* Khắc phục sự cố:*

- Sự cố phải được xác định đúng nguyên nhân để khắc phục triệt để;

- Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại và chi phí cho việc khắc phục sự cố. Tùy theo mức độ vi phạm còn bị xử lý theo pháp luật;



- Trường hợp sự cố công trình xây dựng do nguyên nhân bất khả kháng thì chủ đầu tư hoặc cơ quan bảo hiểm đối với công trình xây dựng có mua bảo hiểm phải chịu chi phí khắc phục sự cố.

#### **5.3.5.9. Phá dỡ công trình xây dựng**

*Việc phá dỡ công trình, bộ phận công trình xây dựng được thực hiện trong những trường hợp sau đây:*

- Giải phóng mặt bằng;
- Công trình có nguy cơ sụp đổ gây nguy hiểm cho tính mạng con người và công trình lân cận;
- Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng.
- Phần công trình xây dựng hoặc toàn bộ công trình xây dựng sai với quy hoạch xây dựng, sai với Giấy phép xây dựng;

- Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

*Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm các nguyên tắc sau:*

- Có quyết định phá dỡ;
- Có phương án phá dỡ theo quy định;
- Bảo đảm an toàn cho người và công trình lân cận;
- Bảo đảm vệ sinh môi trường;
- Việc phá dỡ phải được giám sát để ngăn chặn những rủi ro có thể xảy ra.

#### **5.3.6. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia xây dựng công trình**

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

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

- Được tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp;
- Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng;
- Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật;
- Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường;
- Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình;
- Không thanh toán giá trị khối lượng không bảo đảm chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

- Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình;

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

- Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình;

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

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

- Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình;

- Mua bảo hiểm công trình;

- Lưu trữ hồ sơ công trình;

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

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

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **5.3.6.2 Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình**

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

- Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật;

- Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất lượng và hiệu quả công trình;

- Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng XD hoàn thành theo đúng hợp đồng;

- Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu;

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;

- Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường;
- Có nhật ký thi công xây dựng công trình;
- Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng;
- Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an ninh, trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;
- Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;
- Bảo hành công trình;
- Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm;
- Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

- a. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:*
- Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;
  - Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;
  - Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;
  - Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;
  - Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;
  - Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;
  - Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
  - Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế;
  - Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư XDCT;
  - Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế.
  - Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
- b. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công XDCT có các nghĩa vụ sau đây:*
- Chỉ được nhận thầu thiết kế XDCT phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế XDCT;
  - Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;
  - Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận;
  - Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng;

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

- Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị XDCT;

- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

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

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

- Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư XDCT;

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

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

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG 6

### LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

#### 6.1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### 6.1.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

###### 6.1.1.1. Phạm vi điều chỉnh

Luật đấu thầu quy định về các hoạt động đấu thầu để lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm hàng hoá, xây lắp đối với gói thầu thuộc các dự án sau đây:

a. Dự án sử dụng vốn NN từ 30% trở lên cho mục tiêu đầu tư phát triển, bao gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng mới, nâng cấp mở rộng các dự án đã đầu tư xây dựng;
- Dự án đầu tư để mua sắm tài sản kể cả thiết bị, máy móc không cần lắp đặt;
- Dự án quy hoạch phát triển vùng, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn;

- Dự án nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hỗ trợ kỹ thuật;

- Các dự án khác cho mục tiêu đầu tư phát triển;

b. Dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản nhằm duy trì hoạt động thường xuyên của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân;

c. Dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản nhằm phục vụ việc cải tạo, sửa chữa lớn các thiết bị, dây chuyền sản xuất, công trình, nhà xưởng đã đầu tư của doanh nghiệp nhà nước.

###### 6.1.1.1. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia hoạt động đấu thầu các gói thầu thuộc các dự án quy định tại Điều 1 của Luật đấu thầu.

- Tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đấu thầu các gói thầu thuộc các dự án quy định tại Điều 1 của Luật đấu thầu.

- Tổ chức, cá nhân có dự án không thuộc phạm vi điều chỉnh chọn áp dụng Luật đấu thầu.

##### 6.1.2. Giải thích từ ngữ

- **Vốn nhà nước** bao gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước và các vốn khác do Nhà nước quản lý.

- **Đấu thầu** là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu để thực hiện gói thầu thuộc các dự án trên cơ sở bảo đảm tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

- **Hoạt động đấu thầu** bao gồm các hoạt động của các bên liên quan trong quá trình lựa chọn nhà thầu.

- **Trình tự thực hiện đấu thầu** gồm các bước chuẩn bị đấu thầu, tổ chức đấu thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, thẩm định và phê duyệt kết quả đấu thầu, thông báo kết quả đấu thầu, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.

- **Đấu thầu trong nước** là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu với sự tham gia của các nhà thầu trong nước.

- **Đấu thầu quốc tế** là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu với sự tham gia của các nhà thầu nước ngoài và nhà thầu trong nước.

- **Người có thẩm quyền** là người được quyền quyết định dự án theo quy định của pháp luật. Đối với các dự án có sự tham gia vốn nhà nước của doanh nghiệp nhà nước từ 30% trở lên, trừ các dự án sử dụng 100% vốn nhà nước, thì người có thẩm quyền là Hội đồng quản trị hoặc đại diện có thẩm quyền của các bên tham gia góp vốn.

- **Bên mời thầu** là chủ đầu tư hoặc tổ chức chuyên môn có đủ năng lực và kinh nghiệm được chủ đầu tư sử dụng để tổ chức đấu thầu theo các quy định của pháp luật về đấu thầu.

- **Nhà thầu chính** là nhà thầu chịu trách nhiệm về việc tham gia đấu thầu, đứng tên dự thầu, ký kết và thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn (sau đây gọi là nhà thầu tham gia đấu thầu). Nhà thầu tham gia đấu thầu một cách độc lập gọi là *nhà thầu độc lập*. Nhà thầu cùng với một hoặc nhiều nhà thầu khác tham gia đấu thầu trong một đơn dự thầu thì gọi là *nhà thầu liên danh*.

- **Nhà thầu phụ** là nhà thầu thực hiện một phần công việc của gói thầu trên cơ sở thoả thuận hoặc hợp đồng được ký với nhà thầu chính. Nhà thầu phụ không phải là nhà thầu chịu trách nhiệm về việc tham gia đấu thầu.

- **Nhà thầu tư vấn** là nhà thầu tham gia đấu thầu cung cấp các sản phẩm đáp ứng yêu cầu về kiến thức và kinh nghiệm chuyên môn.

- **Nhà thầu cung cấp** là nhà thầu tham gia đấu thầu các gói thầu cung cấp hàng hóa.

- **Nhà thầu xây dựng** là nhà thầu tham gia đấu thầu các gói thầu xây lắp.

- **Nhà thầu EPC** là nhà thầu tham gia đấu thầu để thực hiện gói thầu EPC.

- **Nhà thầu trong nước** là nhà thầu được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.

- **Nhà thầu nước ngoài** là nhà thầu được thành lập và hoạt động theo pháp luật của nước mà nhà thầu mang quốc tịch.

- **Gói thầu** là một phần của dự án, trong một số trường hợp đặc biệt gói thầu là toàn bộ dự án; gói thầu có thể gồm những nội dung mua sắm giống nhau thuộc nhiều dự án hoặc là khối lượng mua sắm một lần đối với mua sắm thường xuyên.

- **Gói thầu EPC** là gói thầu bao gồm toàn bộ các công việc thiết kế, cung cấp thiết bị, vật tư và xây lắp.

- **Hồ sơ mời sơ tuyển** là toàn bộ tài liệu bao gồm các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà thầu làm căn cứ pháp lý để bên mời thầu lựa chọn danh sách nhà thầu mời tham gia đấu thầu.

- **Hồ sơ dự sơ tuyển** là toàn bộ tài liệu do nhà thầu lập theo yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển.

- **Danh sách ngắn** là danh sách các nhà thầu được mời tham gia đấu thầu đối với đấu thầu hạn chế, danh sách nhà thầu trúng sơ tuyển và danh sách nhà thầu có hồ sơ quan tâm được đánh giá đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm;

- **Hồ sơ mời thầu** là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu rộng rãi hoặc đấu thầu hạn chế bao gồm các yêu cầu cho một gói thầu làm căn cứ pháp lý để nhà thầu chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để bên mời thầu đánh giá hồ sơ dự thầu nhằm lựa chọn nhà thầu trúng thầu; là căn cứ cho việc thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

- **Hồ sơ dự thầu** là toàn bộ tài liệu do nhà thầu lập theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và được nộp cho bên mời thầu theo quy định nêu trong hồ sơ mời thầu.

- **Hồ sơ yêu cầu** là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh, mua sắm trực tiếp, lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt bao gồm các yêu cầu cho một gói thầu làm căn cứ pháp lý để nhà thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của hồ sơ yêu cầu; là căn cứ cho việc thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quyết định nội dung của hồ sơ yêu cầu.

- **Hồ sơ đề xuất** là toàn bộ tài liệu do nhà thầu chuẩn bị và nộp theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu; đối với hình thức chào hàng cạnh tranh thì hồ sơ đề xuất còn được gọi là báo giá.

- **Giá gói thầu** là giá trị gói thầu được xác định trong kế hoạch đấu thầu trên cơ sở tổng mức đầu tư hoặc tổng dự toán, dự toán được duyệt và các quy định hiện hành.

- **Giá dự thầu** là giá do nhà thầu nêu trong đơn dự thầu thuộc hồ sơ dự thầu. Trường hợp nhà thầu có thư giảm giá thì giá dự thầu là giá sau giảm giá.

- **Giá đề nghị trúng thầu** là giá do bên mời thầu đề nghị trên cơ sở giá dự thầu của nhà thầu được lựa chọn trúng thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh các sai lệch theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

- **Giá trúng thầu** là giá được phê duyệt trong kết quả lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

- **Giá đánh giá** là giá được xác định trên cùng một mặt bằng về các yếu tố kỹ thuật, tài chính, thương mại và được dùng để so sánh, xếp hạng hồ sơ dự thầu đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp hoặc gói thầu EPC. Giá đánh giá bao gồm giá dự

thầu do nhà thầu đề xuất để thực hiện gói thầu sau khi đã sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch, cộng với các chi phí cần thiết để vận hành, bảo dưỡng và các chi phí khác liên quan đến tiến độ, chất lượng, nguồn gốc của hàng hóa hoặc công trình thuộc gói thầu trong suốt thời gian sử dụng.

- **Bảo đảm dự thầu** là việc nhà thầu thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm dự thầu của nhà thầu trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

- **Bảo đảm thực hiện hợp đồng** là việc nhà thầu thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm thực hiện hợp đồng của nhà thầu trúng thầu trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

- **Dịch vụ tư vấn bao gồm:**

+ Dịch vụ tư vấn chuẩn bị dự án gồm có lập, đánh giá báo cáo quy hoạch, tổng sơ đồ phát triển, kiến trúc, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi;

+ Dịch vụ tư vấn thực hiện dự án gồm có khảo sát, lập thiết kế, tổng dự toán và dự toán, lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị;

+ Dịch vụ tư vấn điều hành quản lý dự án, thu xếp tài chính, đào tạo, chuyển giao công nghệ và các dịch vụ tư vấn khác.

- **Kiểm nghị trong đấu thầu** là việc nhà thầu tham gia đấu thầu đề nghị xem xét lại kết quả lựa chọn nhà thầu và những vấn đề liên quan đến quá trình đấu thầu khi thấy quyền, lợi ích của mình bị ảnh hưởng.

- **Thẩm định đấu thầu** là việc kiểm tra, đánh giá của cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định về kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu để làm cơ sở cho người có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của Luật này. Việc thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu không phải là đánh giá lại hồ sơ dự thầu.

### **6.1.3. Yêu cầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng**

- Đáp ứng được hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp, có giá dự thầu hợp lý;

- Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch;

Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình có quyền quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu.

### **6.1.4. Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng**

- Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm bảo đảm tính cạnh tranh.



- Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc.
- Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý.
- Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế tại Việt Nam được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Chính phủ.
- Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

#### **6.1.5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong đấu thầu**

- Đưa, nhận hoặc đòi hỏi bất cứ thứ gì có giá trị của cá nhân và tổ chức có liên quan đến quá trình lựa chọn nhà thầu, thực hiện hợp đồng dẫn đến những hành động thiếu trung thực, không khách quan trong việc quyết định lựa chọn nhà thầu, ký kết, thực hiện hợp đồng.
- Dùng ảnh hưởng cá nhân để tác động, can thiệp hoặc cố ý báo cáo sai hoặc không trung thực về các thông tin làm sai lệch kết quả lựa chọn nhà thầu, ký kết, thực hiện hợp đồng.
- Cấu kết, thông đồng giữa bên mời thầu với nhà thầu, giữa cơ quan quản lý nhà nước với bên mời thầu và với nhà thầu để thay đổi hồ sơ dự thầu, thông đồng với cơ quan thẩm định, thanh tra làm ảnh hưởng đến lợi ích của tập thể, lợi ích của quốc gia.
- Tổ chức hoặc cá nhân vừa tham gia đánh giá hồ sơ dự thầu vừa thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu đối với cùng một gói thầu.
- Nêu yêu cầu về nhãn hiệu, xuất xứ hàng hoá cụ thể trong hồ sơ mời thầu đối với đấu thầu mua sắm hàng hoá, xây lắp hoặc gói thầu EPC.
- Tham gia đấu thầu với tư cách là nhà thầu đối với gói thầu do mình làm bên mời thầu.
- Chia dự án thành các gói thầu trái với quy định tại khoản 4 Điều 6 của Luật đấu thầu.
- Nhà thầu tham gia đấu thầu cung cấp hàng hoá, xây lắp cho gói thầu do mình cung cấp dịch vụ tư vấn, trừ trường hợp đối với gói thầu EPC.
- Tiết lộ những tài liệu, thông tin về đấu thầu sau đây:
  - + Nội dung hồ sơ mời thầu trước thời điểm phát hành theo quy định;

+ Nội dung các hồ sơ dự thầu, các sổ tay ghi chép, các biên bản cuộc họp xét thầu, các ý kiến nhận xét, đánh giá của chuyên gia hoặc nhà thầu tư vấn đối với từng hồ sơ dự thầu trước khi công bố kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Các yêu cầu làm rõ hồ sơ dự thầu của bên mời thầu và trả lời của nhà thầu trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu trước khi công bố kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Báo cáo của bên mời thầu, báo cáo của tổ chuyên gia, báo cáo của nhà thầu tư vấn, báo cáo của cơ quan chuyên môn có liên quan trong quá trình đấu thầu, xét thầu và thẩm định trước khi công bố kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Kết quả lựa chọn nhà thầu trước khi được phép công bố theo quy định;

+ Các tài liệu đấu thầu có liên quan khác được đóng dấu bảo mật theo quy định của pháp luật về bảo mật.

- Sắp đặt để cha mẹ đẻ, cha mẹ vợ hoặc cha mẹ chồng, vợ hoặc chồng, con đẻ, con nuôi, con dâu, con rể, anh chị em ruột tham gia các gói thầu mà mình làm bên mời thầu hoặc là thành viên tổ chuyên gia đấu thầu, tổ chuyên gia thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu hoặc là người phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu.

- Làm trái quy định quản lý vốn, gây khó khăn trong thủ tục cấp phát, thanh quyết toán theo hợp đồng đã ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu.

- Dàn xếp, thông đồng giữa hai hay nhiều nhà thầu để một nhà thầu trúng thầu trong cùng một gói thầu, giữa nhà thầu thực hiện gói thầu và nhà thầu tư vấn giám sát thực hiện, giữa nhà thầu thực hiện gói thầu và cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ nghiệm thu kết quả thực hiện.

- Đứng tên tham gia đấu thầu các gói thầu thuộc các dự án do cơ quan, tổ chức mà mình đã công tác trong thời hạn một năm kể từ khi thôi việc tại cơ quan, tổ chức đó.

- Cho nhà thầu khác sử dụng tư cách của mình để tham gia đấu thầu hoặc chuyển nhượng cho nhà thầu khác thực hiện hợp đồng sau khi trúng thầu.

- Lợi dụng việc kiến nghị trong đấu thầu để cản trở quá trình đấu thầu và ký kết hợp đồng, cản trở các nhà thầu khác tham gia đấu thầu.

- Áp dụng các hình thức lựa chọn nhà thầu không phải là hình thức đấu thầu rộng rãi khi không đủ điều kiện theo quy định tại các điều từ Điều 19 đến Điều 24 của Luật đấu thầu.

- Tổ chức đấu thầu khi nguồn vốn cho gói thầu chưa được xác định dẫn tới tình trạng nợ đọng vốn của nhà thầu.

- Bên mời thầu không bán hồ sơ mời thầu cho nhà thầu theo thời gian được xác định tại thông báo mời thầu, thư mời thầu.

- Sử dụng lao động nước ngoài khi lao động trong nước có đủ khả năng thực hiện và đáp ứng yêu cầu thực hiện gói thầu.”

## **6.2. CÁC HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XD**

Tùy theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:

### **6.2.1. Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng**

- Đấu thầu rộng rãi được thực hiện để lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình và không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia.

- Bên mời thầu phải thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng về điều kiện, thời gian nộp hồ sơ dự thầu.

- Bên dự thầu chỉ được tham dự khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình theo điều kiện thông báo của bên mời thầu.

- Bên mời thầu phải chịu trách nhiệm công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng kết quả xét thầu, giá trúng thầu.

### **6.2.2. Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng**

Đấu thầu hạn chế được thực hiện để lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình đối với công trình xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao và chỉ có một số nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng được mời tham gia dự thầu.

Đấu thầu hạn chế được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

- Theo yêu cầu của nhà tài trợ nước ngoài đối với nguồn vốn sử dụng cho gói thầu;
- Gói thầu có yêu cầu cao về kỹ thuật hoặc kỹ thuật có tính đặc thù; gói thầu có tính chất nghiên cứu, thử nghiệm mà chỉ có một số nhà thầu có khả năng đáp ứng yêu cầu của gói thầu.

Khi thực hiện đấu thầu hạn chế, phải mời tối thiểu năm nhà thầu được xác định là có đủ năng lực và kinh nghiệm tham gia đấu thầu; trường hợp thực tế có ít hơn năm nhà thầu, chủ đầu tư phải trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép tiếp tục tổ chức đấu thầu hạn chế hoặc áp dụng hình thức lựa chọn khác.

Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình, công trình sử dụng vốn nhà nước thì không cho phép 2 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty, tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh cùng tham gia đấu thầu trong một gói thầu.

### **6.2.3. Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng**

Người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình được quyền chỉ định trực tiếp một tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng để thực hiện công việc, công trình với giá hợp lý trong các trường hợp sau đây:

- Sự cố bất khả kháng do thiên tai, địch họa, sự cố cần khắc phục ngay thì chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó được chỉ định ngay nhà thầu để thực hiện; trong trường hợp này chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó phải cùng với nhà thầu được chỉ định tiến hành thủ tục chỉ định thầu theo quy định trong thời hạn không quá mười lăm ngày kể từ ngày chỉ định thầu;

- Gói thầu do yêu cầu của nhà tài trợ nước ngoài;

- Gói thầu mang tính chất bí mật quốc gia; gói thầu thuộc dự án cấp bách vì lợi ích quốc gia;

- Gói thầu mua sắm các loại vật tư, thiết bị để phục hồi, duy tu, mở rộng công suất của thiết bị, dây chuyền công nghệ sản xuất mà trước đó đã được mua từ một nhà thầu cung cấp và không thể mua từ các nhà thầu cung cấp khác do phải bảo đảm tính tương thích của thiết bị, công nghệ;

- Gói thầu có giá trị trong hạn mức được chỉ định thầu (Gói thầu dịch vụ tư vấn có giá gói thầu không quá 3 tỷ đồng, gói thầu mua sắm hàng hóa có giá gói thầu không quá 2 tỷ đồng, gói thầu xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế) có giá gói thầu không quá 5 tỷ đồng thuộc dự án đầu tư phát triển quy định tại khoản 1 Điều 1 của Luật Đấu thầu, dự án cải tạo sửa chữa lớn của doanh nghiệp nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 1 của Luật Đấu thầu) hoặc do yêu cầu đặc biệt khác theo quy định của Chính phủ.

*Người có thẩm quyền chỉ định thầu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng.*

*Tổ chức, cá nhân được chỉ định thầu phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình; có tài chính lành mạnh, minh bạch.*

### **6.3. CÁC PHƯƠNG THỨC ĐẤU THẦU**

#### **6.3.1. Phương thức đấu thầu một túi hồ sơ**

Phương thức đấu thầu một túi hồ sơ được áp dụng đối với hình thức đấu thầu rộng rãi và đấu thầu hạn chế cho gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC.

Nhà thầu nộp hồ sơ dự thầu gồm đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Việc mở thầu được tiến hành một lần.

#### **6.3.2. Phương thức đấu thầu hai túi hồ sơ**

Phương thức đấu thầu hai túi hồ sơ được áp dụng đối với đấu thầu rộng rãi và đấu thầu hạn chế trong *đấu thầu cung cấp dịch vụ tư vấn*.

Nhà thầu nộp đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính riêng biệt theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Việc mở thầu được tiến hành hai lần; trong đó, đề xuất về kỹ thuật

sẽ được mở trước để đánh giá, đề xuất về tài chính của tất cả các nhà thầu có đề xuất kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu được mở sau để đánh giá tổng hợp.

Trường hợp gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao thì đề xuất về tài chính của nhà thầu đạt số điểm kỹ thuật cao nhất sẽ được mở để xem xét, thương thảo.

### **6.3.3. Phương thức đấu thầu hai giai đoạn**

Phương thức đấu thầu hai giai đoạn được áp dụng đối với hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế cho gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC có kỹ thuật, công nghệ mới, phức tạp, đa dạng và được thực hiện theo trình tự sau đây:

a. Trong giai đoạn một, theo hồ sơ mời thầu giai đoạn một, các nhà thầu nộp đề xuất về kỹ thuật, phương án tài chính nhưng chưa có giá dự thầu; trên cơ sở trao đổi với từng nhà thầu tham gia giai đoạn này sẽ xác định hồ sơ mời thầu giai đoạn hai;

b. Trong giai đoạn hai, theo hồ sơ mời thầu giai đoạn hai, các nhà thầu đã tham gia giai đoạn một được mời nộp hồ sơ dự thầu giai đoạn hai bao gồm: đề xuất về kỹ thuật; đề xuất về tài chính, trong đó có giá dự thầu; biện pháp bảo đảm dự thầu.

## **6.4. NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ HỒ SƠ DỰ THẦU**

### **6.4.1. Nguyên tắc đánh giá hồ sơ dự thầu**

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu phải căn cứ vào tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ mời thầu và các yêu cầu khác trong hồ sơ mời thầu để bảo đảm lựa chọn được nhà thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm, có giải pháp khả thi để thực hiện gói thầu.

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu phải căn cứ vào hồ sơ dự thầu đã nộp và các tài liệu giải thích làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà thầu.

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu phải tuân theo trình tự quy định.

### **6.4.2. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu**

- Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu phải được thể hiện thông qua tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu gồm tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm trong trường hợp không áp dụng sơ tuyển; tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật; tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp đối với gói thầu dịch vụ tư vấn hoặc các nội dung để xác định giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC.

- Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn thì sử dụng phương pháp chấm điểm để đánh giá về mặt kỹ thuật. Khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá phải xác định mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật nhưng không được quy định thấp hơn 70% tổng số điểm về mặt kỹ thuật; trường hợp gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao thì mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật phải quy định không thấp hơn 80%. Việc xây dựng tiêu chuẩn đánh giá để so sánh, xếp hạng hồ sơ dự thầu được thực hiện theo quy định sau đây:

+ Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn không yêu cầu kỹ thuật cao thì sử dụng thang điểm tổng hợp để xếp hạng hồ sơ dự thầu. Trong thang điểm tổng hợp phải bảo đảm nguyên tắc tỷ trọng điểm về kỹ thuật không thấp hơn 70% tổng số điểm của thang điểm tổng hợp. Hồ sơ dự thầu của nhà thầu có số điểm tổng hợp cao nhất được xếp thứ nhất;

+ Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn có yêu cầu kỹ thuật cao thì nhà thầu có hồ sơ dự thầu đạt điểm kỹ thuật cao nhất được xếp thứ nhất để xem xét đề xuất về mặt tài chính.

- Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC thì sử dụng phương pháp chấm điểm hoặc phương pháp đánh giá theo tiêu chí “đạt” hoặc “không đạt” để đánh giá về kỹ thuật; khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật là thang điểm, phải xác định mức yêu cầu tối thiểu về kỹ thuật, bảo đảm không được quy định thấp hơn 70% tổng số điểm về kỹ thuật; trường hợp yêu cầu về kỹ thuật cao thì mức yêu cầu tối thiểu không được quy định thấp hơn 80%; đối với các hồ sơ dự thầu đã vượt qua đánh giá về kỹ thuật thì căn cứ vào giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng. Hồ sơ dự thầu của nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất trên cùng một mặt bằng được xếp thứ nhất.

## **6.5. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN ĐẤU THẦU**

### **6.5.1. Chuẩn bị đấu thầu**

#### **a. Sơ tuyển nhà thầu**

*Việc sơ tuyển nhà thầu được thực hiện theo quy định sau đây:*

- Việc sơ tuyển nhà thầu được thực hiện trước khi tổ chức đấu thầu nhằm chọn được các nhà thầu đủ năng lực và kinh nghiệm theo yêu cầu của gói thầu để mời tham gia đấu thầu; đối với các gói thầu mua sắm hàng hoá, gói thầu EPC có giá gói thầu từ ba trăm tỷ đồng trở lên, gói thầu xây lắp có giá gói thầu từ 200 tỷ đồng trở lên phải được tiến hành sơ tuyển;

- Trình tự thực hiện sơ tuyển bao gồm:

- + Lập hồ sơ mời sơ tuyển;
- + Thông báo mời sơ tuyển;
- + Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự sơ tuyển;
- + Đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển;
- + Trình và phê duyệt kết quả sơ tuyển;
- + Thông báo kết quả sơ tuyển.

- Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển phải được nêu trong hồ sơ mời sơ tuyển theo mẫu hồ sơ mời sơ tuyển do Chính phủ quy định bao gồm tiêu chuẩn về năng lực kỹ thuật, tiêu chuẩn về năng lực tài chính và tiêu chuẩn về kinh nghiệm.

#### **b. Lập hồ sơ mời thầu**

Hồ sơ mời thầu được lập theo mẫu do Chính phủ quy định và bao gồm các nội dung sau đây:

- *Yêu cầu về mặt kỹ thuật:*

Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn, bao gồm các yêu cầu về kiến thức và kinh nghiệm chuyên môn đối với chuyên gia;

Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, bao gồm yêu cầu về phạm vi cung cấp, số lượng, chất lượng hàng hoá được xác định thông qua đặc tính, thông số kỹ thuật, tiêu chuẩn công nghệ, tiêu chuẩn sản xuất, thời gian bảo hành, yêu cầu về môi trường và các yêu cầu cần thiết khác;

Đối với gói thầu xây lắp, bao gồm yêu cầu theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo bảng tiên lượng, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu cần thiết khác;

- *Yêu cầu về mặt tài chính, thương mại,* bao gồm các chi phí để thực hiện gói thầu, giá chào và biểu giá chi tiết, điều kiện giao hàng, phương thức và điều kiện thanh toán, nguồn tài chính, đồng tiền dự thầu và các điều khoản nêu trong điều kiện chung và điều kiện cụ thể của hợp đồng.

- *Tiêu chuẩn đánh giá, yêu cầu quan trọng,* điều kiện ưu đãi (nếu có), thuế, bảo hiểm và các yêu cầu khác.

### **c. Mời thầu**

Việc mời thầu được thực hiện theo quy định sau đây:

- Thông báo mời thầu đối với đấu thầu rộng rãi;

- Gửi thư mời thầu đối với đấu thầu hạn chế hoặc đối với đấu thầu rộng rãi có sơ tuyển.

## **6.5.2. Tổ chức đấu thầu**

### **a. Phát hành hồ sơ mời thầu**

Hồ sơ mời thầu được phát hành cho các nhà thầu tham gia đấu thầu rộng rãi, cho các nhà thầu theo danh sách được mời tham gia đấu thầu hạn chế hoặc cho các nhà thầu đã vượt qua bước sơ tuyển.

Trường hợp hồ sơ mời thầu cần sửa đổi sau khi phát hành thì phải thông báo đến các nhà thầu đã nhận hồ sơ mời thầu tối thiểu 10 ngày trước thời điểm đóng thầu.

### **b. Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu**

Hồ sơ dự thầu nộp theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu phải được bên mời thầu tiếp nhận và quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “Mật”. Hồ sơ dự thầu nộp sau thời điểm đóng thầu là không hợp lệ và bị loại.

### **c. Mở thầu**

Việc mở thầu phải được tiến hành công khai ngay sau thời điểm đóng thầu đối với các hồ sơ dự thầu được nộp theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Thông tin chính nêu trong hồ sơ dự thầu của từng nhà thầu phải được công bố trong buổi mở thầu, được ghi lại trong biên bản mở thầu có chữ ký xác nhận của đại diện bên mời thầu, đại diện nhà thầu và đại diện cơ quan liên quan tham dự.

### **6.5.3. Làm rõ hồ sơ mời thầu**

- Trường hợp nhà thầu cần làm rõ hồ sơ mời thầu thì phải gửi văn bản đề nghị đến bên mời thầu để xem xét và xử lý.

- Việc làm rõ hồ sơ mời thầu được bên mời thầu thực hiện theo một hoặc các hình thức sau đây:

- + Gửi văn bản làm rõ hồ sơ mời thầu cho các nhà thầu đã nhận hồ sơ mời thầu;
- + Trong trường hợp cần thiết, tổ chức hội nghị tiền đấu thầu để trao đổi về những nội dung trong hồ sơ mời thầu mà các nhà thầu chưa rõ. Nội dung trao đổi phải được bên mời thầu ghi lại thành biên bản và lập thành văn bản làm rõ hồ sơ mời thầu gửi cho các nhà thầu.

### **6.5.4. Trình tự đánh giá hồ sơ dự thầu**

*a. Đánh giá sơ bộ hồ sơ dự thầu* để loại bỏ các hồ sơ dự thầu không hợp lệ, không bảo đảm yêu cầu quan trọng của hồ sơ mời thầu.

*b. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu* được thực hiện theo quy định sau đây:

- Đánh giá về mặt kỹ thuật để xác định các hồ sơ dự thầu đáp ứng cơ bản yêu cầu của hồ sơ mời thầu;

- Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC thì xác định giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu; đối với gói thầu dịch vụ tư vấn thì đánh giá tổng hợp để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu; riêng gói thầu dịch vụ tư vấn có yêu cầu về kỹ thuật cao thì xem xét đề xuất về tài chính đối với nhà thầu xếp thứ nhất về kỹ thuật.

### **6.5.5. Làm rõ hồ sơ dự thầu**

- Nhà thầu không được thay đổi, bổ sung hồ sơ dự thầu sau thời điểm đóng thầu.

- Sau khi mở thầu, nhà thầu có trách nhiệm làm rõ hồ sơ dự thầu khi có yêu cầu của bên mời thầu. Việc làm rõ hồ sơ dự thầu được thực hiện dưới hình thức trao đổi trực tiếp hoặc gián tiếp, nhưng phải bảo đảm không làm thay đổi nội dung cơ bản của hồ sơ dự thầu đã nộp, không thay đổi giá dự thầu. Nội dung làm rõ hồ sơ dự thầu phải thể hiện bằng văn bản và được bên mời thầu bảo quản như một phần của hồ sơ dự thầu.

- Việc làm rõ hồ sơ dự thầu chỉ được thực hiện giữa bên mời thầu và nhà thầu có hồ sơ dự thầu cần phải làm rõ.

### **6.5.6. Xét duyệt trúng thầu đối với đấu thầu cung cấp dịch vụ tư vấn**



Nhà thầu tư vấn được xem xét đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;
- Có đề xuất về mặt kỹ thuật bao gồm năng lực, kinh nghiệm, giải pháp và nhân sự được đánh giá là đáp ứng yêu cầu;
- Có điểm tổng hợp về mặt kỹ thuật và về mặt tài chính cao nhất; trường hợp gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao thì có điểm về mặt kỹ thuật cao nhất;
- Có giá đề nghị trúng thầu không vượt giá gói thầu được duyệt.

#### **6.5.7. Xét duyệt trúng thầu đối với đấu thầu MSHH, xây lắp và EPC**

Nhà thầu cung cấp hàng hóa, xây lắp hoặc thực hiện gói thầu EPC sẽ được xem xét đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;
- Được đánh giá là đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;
- Có đề xuất về mặt kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu theo hệ thống điểm hoặc theo tiêu chí "đạt" hoặc "không đạt";
- Có giá đánh giá thấp nhất trên cùng một mặt bằng
- Có giá đề nghị trúng thầu không vượt giá gói thầu được duyệt.

#### **6.5.8. Trình duyệt và thẩm định kết quả đấu thầu**

- Bên mời thầu phải lập báo cáo về kết quả đấu thầu trình chủ đầu tư xem xét, quyết định và gửi đến cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thẩm định.
- Cơ quan, tổ chức thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo của bên mời thầu để trình chủ đầu tư xem xét, quyết định.”

#### **6.5.9. Phê duyệt kết quả đấu thầu**

Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, phê duyệt kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo về kết quả đấu thầu và báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu

Trường hợp có nhà thầu trúng thầu thì văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu phải có các nội dung sau đây:

- Tên nhà thầu trúng thầu;
- Giá trúng thầu;
- Hình thức hợp đồng;
- Thời gian thực hiện hợp đồng;
- Các nội dung cần lưu ý (nếu có).

Trường hợp không có nhà thầu trúng thầu, trong văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu phải nêu rõ không có nhà thầu nào trúng thầu và hủy đấu thầu để thực hiện lựa chọn nhà thầu theo quy định.

#### **6.5.10. Thông báo kết quả đấu thầu**

- Việc thông báo kết quả đấu thầu được thực hiện ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu của chủ đầu tư.
- Trong thông báo kết quả đấu thầu không phải giải thích lý do đối với nhà thầu không trúng thầu.

#### **6.5.11. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng**

Việc thương thảo, hoàn thiện hợp đồng để ký kết hợp đồng với nhà thầu trúng thầu phải dựa trên cơ sở sau đây:

- Kết quả đấu thầu được duyệt;
- Mẫu hợp đồng đã điền đủ các thông tin cụ thể của gói thầu;
- Các yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu;
- Các nội dung nêu trong hồ sơ dự thầu và giải thích làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà thầu trúng thầu (nếu có);
- Các nội dung cần được thương thảo, hoàn thiện hợp đồng giữa bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu.

Kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng là cơ sở để chủ đầu tư và nhà thầu tiến hành ký kết hợp đồng. Trường hợp việc thương thảo, hoàn thiện hợp đồng không thành thì chủ đầu tư xem xét, lựa chọn nhà thầu xếp hạng tiếp theo; trường hợp các nhà thầu xếp hạng tiếp theo cũng không đáp ứng yêu cầu thì xem xét xử lý tình huống theo quy định.

*\* Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa có giá không quá 5 tỷ đồng, xây lắp hoặc gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ tổng thầu thiết kế) có giá không quá 8 tỷ đồng, việc đấu thầu rộng rãi hoặc hạn chế được thực hiện theo trình tự quy định trên nhưng trong hồ sơ mời thầu không cần nêu tiêu chuẩn đưa về cùng một mặt bằng để xác định giá đánh giá, không cần xác định giá đánh giá trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu và không cần phê duyệt danh sách nhà thầu đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật trước khi tiến hành sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch. Nhà thầu sẽ được xem xét đề nghị trúng thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:*

- Có hồ sơ dự thầu hợp lệ;
- Được đánh giá là đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm;
- Có đề xuất về mặt kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu theo tiêu chí “đạt” hoặc “không đạt”;
- Có giá dự thầu sau sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch thấp nhất;
- Có giá đề nghị trúng thầu không vượt giá gói thầu được duyệt.

### **6.6. QUY TRÌNH CHỈ ĐỊNH THẦU**

*Quy trình chỉ định thầu thông thường đối với một gói thầu bao gồm:*

### **6.6.1. Lập và phê duyệt hồ sơ yêu cầu**

Hồ sơ yêu cầu do bên mời thầu lập không cần nêu tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp đối với gói thầu dịch vụ tư vấn; không cần nêu các yếu tố để xác định giá đánh giá đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp và gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế).

Căn cứ quy mô, tính chất của từng gói thầu mà đưa ra yêu cầu cụ thể trong hồ sơ yêu cầu cần bảo đảm có các nội dung sau đây:

- *Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn*: yêu cầu về tiêu chuẩn năng lực, số lượng chuyên gia; kinh nghiệm của nhà thầu; yêu cầu về nội dung, phạm vi và chất lượng công việc; yêu cầu về thời gian và địa điểm thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác;

- *Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ tổng thầu thiết kế)*: yêu cầu về kinh nghiệm, năng lực; yêu cầu về mặt kỹ thuật như số lượng hàng hoá, phạm vi, khối lượng công việc, tiêu chuẩn và giải pháp kỹ thuật, chất lượng công việc, thời gian thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực của hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác; không nêu yêu cầu về bảo đảm dự thầu.

Việc đánh giá các yêu cầu về mặt kỹ thuật được thực hiện theo tiêu chí “đạt”, hoặc “không đạt” và được thể hiện trong hồ sơ yêu cầu.

Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu và xác định một nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu được nhận hồ sơ yêu cầu.

### **6.6.2. Phát hành hồ sơ yêu cầu và chuẩn bị hồ sơ đề xuất**

Bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu cho nhà thầu đã được chủ đầu tư xác định.

Nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất trên cơ sở hồ sơ yêu cầu, bao gồm đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính, thương mại.

### **6.6.3. Đánh giá hồ sơ đề xuất và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu**

Bên mời thầu tiến hành đánh giá hồ sơ đề xuất của nhà thầu và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu theo yêu cầu trong hồ sơ yêu cầu. Trong quá trình đánh giá, bên mời thầu có thể mời nhà thầu đến đàm phán, giải thích, làm rõ hoặc sửa đổi, bổ sung các nội dung thông tin cần thiết của hồ sơ đề xuất nhằm chứng minh sự đáp ứng của nhà thầu theo yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, tiến độ, chất lượng, giải pháp kỹ thuật và biện pháp tổ chức thực hiện của hồ sơ yêu cầu;

*Nhà thầu được đề nghị trúng chỉ định thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:*

- Có đủ năng lực và kinh nghiệm theo hồ sơ yêu cầu;

- Có đề xuất về kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu của hồ sơ yêu cầu căn cứ theo tiêu chuẩn đánh giá;
- Có giá đề nghị chỉ định thầu không vượt dự toán được duyệt cho gói thầu.

#### **6.6.4. Trình, thẩm định và phê duyệt kết quả chỉ định thầu**

Trên cơ sở báo cáo kết quả chỉ định thầu và báo cáo thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu.

#### **6.6.5. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng**

Trên cơ sở quyết định phê duyệt kết quả chỉ định thầu, bên mời thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng với nhà thầu được chỉ định thầu để chủ đầu tư ký kết hợp đồng.

#### **6.6.6. Quy trình chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hoá và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu đồng**

Quy trình chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hoá và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu đồng được thực hiện theo trình tự sau đây:

- Bên mời thầu căn cứ vào mục tiêu, phạm vi công việc và giá gói thầu được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu chuẩn bị và gửi dự thảo hợp đồng cho một nhà thầu được chủ đầu tư xác định có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu. Nội dung dự thảo hợp đồng bao gồm các yêu cầu về phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện, thời gian thực hiện, chất lượng công việc cần đạt được và giá trị tương ứng;
- Trên cơ sở dự thảo hợp đồng, bên mời thầu và nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng làm cơ sở để ký kết hợp đồng;
- Sau khi thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, bên mời thầu trình chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu và ký kết hợp đồng với nhà thầu.

### **6.7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN TRONG ĐẤU THẦU**

#### **6.7.1. Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu**

##### **6.7.1.1. Bên mời thầu có các quyền sau đây**

- Yêu cầu các bên dự thầu cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho việc lựa chọn nhà thầu;
- Lựa chọn nhà thầu trúng thầu hoặc huỷ bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

##### **6.7.1.2. Bên mời thầu có các nghĩa vụ sau đây:**

- Lập hồ sơ mời thầu, kế hoạch đấu thầu phù hợp với nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;

- Kiểm tra việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng và tình trạng tài chính của bên dự thầu được lựa chọn;
- Đáp ứng đầy đủ, kịp thời nguồn vốn để thực hiện công việc theo tiến độ;
- Thông báo những yêu cầu cần thiết cho các bên dự thầu và thực hiện đúng các nội dung đã thông báo;
- Công bố công khai đơn vị trúng thầu và giá trúng thầu đối với các công trình xây dựng thuộc nguồn vốn nhà nước sau khi có kết quả lựa chọn nhà thầu;
- Mua bảo hiểm công trình;
- Bồi thường thiệt hại cho các nhà thầu tham gia dự thầu trong trường hợp do lỗi của mình gây ra;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi dàn xếp thầu, mua, bán thầu, tiết lộ thông tin khi xét thầu hoặc thông đồng với nhà thầu và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đấu thầu;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **6.7.2. Quyền và nghĩa vụ của bên dự thầu**

##### **6.7.2.1. Bên dự thầu có các quyền sau đây:**

- Tham gia dự thầu độc lập hoặc liên danh với các nhà thầu khác để dự thầu;
- Yêu cầu cung cấp thông tin, khảo sát hiện trường để lập hồ sơ dự thầu;
- Khiếu nại, tố cáo khi phát hiện các hành vi vi phạm các quy định về lựa chọn nhà thầu;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

##### **6.7.2.2. Bên dự thầu có các nghĩa vụ sau đây:**

- Lập hồ sơ dự thầu trung thực, chính xác, bảo đảm các yêu cầu của HSMT;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 98 của Luật đấu thầu;
- Hoạch đấu thầu lại;
- Thực hiện bảo lãnh dự thầu theo quy định;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **6.8. XỬ LÝ TÌNH HUỐNG TRONG ĐẤU THẦU**

6.8.1. Trường hợp có lý do cần điều chỉnh giá gói thầu hoặc nội dung gói thầu, chủ đầu tư phải tiến hành thủ tục điều chỉnh kế hoạch đấu thầu theo các quy định của pháp luật trước thời điểm mở thầu (trừ trường hợp quy định tại mục 6.8.2 và khoản 6.8.6).

6.8.2. Trường hợp dự toán của gói thầu (không bao gồm dự phòng) được duyệt thấp hơn hoặc cao hơn giá gói thầu đã duyệt thì dự toán này sẽ thay thế giá gói thầu để làm cơ sở xem xét kết quả lựa chọn nhà thầu mà không phải làm thủ tục điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt.

Trường hợp dự toán của gói thầu do chủ đầu tư phê duyệt cao hơn giá gói thầu đã được người có thẩm quyền phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu thì chủ đầu tư phải bảo đảm tổng giá trị cao hơn đó nằm trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt. Trường hợp dự toán cao hơn giá gói thầu dẫn đến hình thức lựa chọn nhà thầu được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu không còn phù hợp theo quy định của Luật Đấu thầu, Luật sửa đổi thì chủ đầu tư xem xét, quyết định chuyển đổi hình thức lựa chọn nhà thầu cho phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp vượt tổng mức đầu tư phải thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư theo quy định của pháp luật.

6.8.3. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, đóng sơ tuyển, hết hạn nộp hồ sơ quan tâm, hết hạn nộp hồ sơ đề xuất đối với chào hàng cạnh tranh *có ít hơn 3 nhà thầu nộp hồ sơ* thì bên mời thầu phải báo cáo ngay (trực tiếp, bằng điện thoại, thư điện tử, fax hoặc bằng văn bản) đến chủ đầu tư để xem xét, giải quyết trong thời hạn không quá 4 giờ theo một trong hai cách sau đây:

a. Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu, đóng sơ tuyển, thời hạn nộp hồ sơ quan tâm và nộp hồ sơ đề xuất nhằm tăng thêm số lượng nhà thầu nộp hồ sơ;

b. Cho phép mở ngay hồ sơ để tiến hành đánh giá.

Trường hợp gia hạn thời gian thì phải quy định rõ thời điểm đóng thầu, thời điểm đóng sơ tuyển, thời hạn nộp hồ sơ quan tâm và nộp hồ sơ đề xuất mới và các thời hạn tương ứng để nhà thầu có đủ thời gian sửa đổi hoặc bổ sung hồ sơ đã nộp theo yêu cầu mới.

Trường hợp báo cáo bằng điện thoại hoặc trực tiếp thì sau đó bên mời thầu hoàn tất thủ tục bằng văn bản trong thời hạn không quá 10 ngày, kể từ ngày đóng thầu, ngày đóng sơ tuyển, ngày hết hạn nộp hồ sơ quan tâm hoặc hồ sơ đề xuất.

6.8.4. Trường hợp gói thầu được chia thành nhiều phần thì trong hồ sơ mời thầu cần nêu rõ điều kiện chào thầu, biện pháp và giá trị bảo đảm dự thầu cho từng phần hoặc nhiều phần và phương pháp đánh giá đối với từng phần hoặc nhiều phần để các nhà thầu tính toán phương án chào thầu theo khả năng của mình.

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu và xét duyệt trúng thầu sẽ được thực hiện trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tổng giá đánh giá của gói thầu là thấp nhất và giá trúng thầu của cả gói thầu không vượt giá gói thầu được duyệt mà không so sánh với ước tính chi phí của từng phần.

Trường hợp có một phần hoặc nhiều phần thuộc gói thầu không có nhà thầu tham gia đấu thầu hoặc không có nhà thầu đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật, chủ đầu tư báo cáo người có thẩm quyền để điều chỉnh kế hoạch đấu thầu của gói thầu theo hướng tách các phần đó thành gói thầu riêng với giá gói thầu là tổng chi phí ước tính tương ứng của các phần; việc lựa chọn nhà thầu đối với các phần công việc có nhà thầu tham gia và được

đánh giá đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật vẫn phải bảo đảm nguyên tắc tổng giá đánh giá của các phần là thấp nhất và giá trúng thầu của các phần này không vượt tổng chi phí ước tính của các phần đó mà không so sánh với ước tính chi phí của từng phần.

6.8.5. Trường hợp hồ sơ dự thầu có đơn giá khác thường mà gây bất lợi cho chủ đầu tư thì bên mời thầu yêu cầu nhà thầu giải thích, làm rõ bằng văn bản về những đơn giá khác thường đó. Nếu sự giải thích của nhà thầu không đủ rõ, không có tính thuyết phục thì đây là sai lệch và thực hiện hiệu chỉnh sai lệch theo quy định như đối với nội dung chào thầu hoặc thiếu của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của HSMT theo quy định.

6.8.6. Đối với gói thầu mua sắm hàng hoá, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ tổng thầu thiết kế), trường hợp giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch của các nhà thầu đều vượt giá gói thầu đã duyệt thì chủ đầu tư xem xét xử lý theo một trong các giải pháp sau đây:

- Cho phép các nhà thầu này được chào lại giá dự thầu;
- Cho phép đồng thời với việc chào lại giá dự thầu sẽ xem xét lại giá gói thầu, nội dung hồ sơ mời thầu đã duyệt, nếu cần thiết.

Trường hợp cho phép các nhà thầu được chào lại giá dự thầu thì cần quy định rõ thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ chào lại giá (trong thời hạn tối đa là 10 ngày) cũng như quy định rõ việc mở các hồ sơ chào lại giá như quy trình mở thầu theo quy định.

Trường hợp cần điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt thì người có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh trong thời gian tối đa là 10 ngày (song phải bảo đảm trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ chào lại giá) kể từ ngày nhận được báo cáo của chủ đầu tư.

- Cho phép mời nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất vào đàm phán về giá nhưng phải bảo đảm giá sau đàm phán không được vượt giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch thấp nhất. Trường hợp cần điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt thì người có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh trong thời gian tối đa là 10 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của chủ đầu tư. Trường hợp đàm phán không thành công thì mời nhà thầu có giá đánh giá thấp tiếp theo vào đàm phán.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả đàm phán của mình trên cơ sở bảo đảm các điều kiện sau:

- Gói thầu đó được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi;
- Quá trình tổ chức đấu thầu được tiến hành đúng quy trình và bảo đảm tính cạnh tranh, minh bạch, công bằng;
- Không làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, hiệu quả của dự án vẫn được bảo đảm.

6.8.7. Trường hợp chỉ có một hồ sơ dự thầu vượt qua bước đánh giá về mặt kỹ thuật thì không cần xác định điểm tổng hợp (đối với gói thầu dịch vụ tư vấn không yêu cầu

kỹ thuật cao); không cần xác định giá đánh giá mà chỉ xác định giá đề nghị trúng thầu để có cơ sở xem xét kết quả trúng thầu (đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp và gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng, trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế), trường hợp giá đề nghị trúng thầu của nhà thầu vượt giá gói thầu được duyệt thì xử lý theo quy định tại mục 6.9.6.

6.8.8. Trường hợp có hai hồ sơ dự thầu có kết quả đánh giá tốt nhất, ngang nhau (về số điểm hoặc giá đánh giá) thì sẽ xem xét trao thầu cho nhà thầu có giá đề nghị trúng thầu thấp hơn đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp hoặc cho nhà thầu có điểm kỹ thuật cao hơn đối với gói thầu dịch vụ tư vấn không yêu cầu kỹ thuật cao, trừ các trường hợp ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

6.8.9. Trong quá trình thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, trường hợp thấy cần thiết bổ sung khối lượng công việc hợp lý ngoài phạm vi công việc trong hồ sơ mời thầu nhưng dẫn đến giá ký hợp đồng vượt giá trúng thầu thì bên mời thầu báo cáo chủ đầu tư xem xét, quyết định nhưng đảm bảo giá ký hợp đồng không vượt giá gói thầu, dự toán được duyệt. Trường hợp vượt giá gói thầu, dự toán được duyệt mà không dẫn đến làm tăng tổng mức đầu tư, chủ đầu tư xem xét, quyết định mà không phải làm thủ tục điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt.

6.8.10. Trường hợp giá đề nghị trúng thầu do bên mời thầu đề nghị thấp bất thường hoặc thấp dưới năm mươi phần trăm (50%) giá gói thầu, hoặc dự toán được duyệt thì trước khi phê duyệt kết quả đấu thầu, chủ đầu tư có thể đưa ra các biện pháp phù hợp như thành lập tổ thẩm định liên ngành để thẩm định kỹ hơn về hồ sơ dự thầu của nhà thầu hoặc đưa ra các biện pháp phù hợp trong hợp đồng để bảo đảm tính khả thi cho việc thực hiện.

6.8.11. Trường hợp thực hiện sơ tuyển, lựa chọn danh sách nhà thầu để mời tham gia đấu thầu mà có ít hơn 3 nhà thầu đáp ứng yêu cầu thì chủ đầu tư căn cứ điều kiện cụ thể của gói thầu xử lý theo một trong hai cách sau đây:

- Tiến hành sơ tuyển bổ sung, lựa chọn bổ sung nhà thầu vào danh sách ngắn. Trong trường hợp này, nhà thầu đã được đánh giá đáp ứng được bảo lưu kết quả đánh giá mà không phải làm lại hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ quan tâm nhưng bên mời thầu phải đề nghị các nhà thầu này cập nhật thông tin về năng lực và kinh nghiệm;

- Cho phép phát hành ngay hồ sơ mời thầu cho nhà thầu trong danh sách ngắn.

6.8.12. Trường hợp trong hồ sơ mời thầu quy định nhà thầu được đề xuất biện pháp thi công khác với biện pháp thi công nêu trong hồ sơ mời thầu, phần sai khác giữa khối lượng công việc theo biện pháp thi công nêu trong hồ sơ mời thầu và khối lượng công việc theo biện pháp thi công do nhà thầu đề xuất sẽ không bị hiệu chỉnh theo quy định tại Điều 30 Nghị định 85/2009/NĐ-CP. Phần sai khác này cũng không bị tính vào sai lệch để loại bỏ hồ sơ dự thầu theo quy định tại Điều 45 của Luật Đấu thầu.



6.8.13. Trường hợp nhà thầu có thư giảm giá, việc sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch được thực hiện trên cơ sở giá dự thầu chưa trừ đi giá trị giảm giá. Trong trường hợp đó, việc xác định giá trị tuyệt đối của lỗi số học hoặc sai lệch được tính trên cơ sở giá dự thầu ghi trong đơn.

6.8.14. Khi phê duyệt danh sách nhà thầu được mời tham gia đấu thầu hạn chế, trường hợp có 1 hoặc 2 nhà thầu, chủ đầu tư báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép tiếp tục tổ chức đấu thầu hạn chế hoặc áp dụng hình thức lựa chọn khác. Trường hợp có 3 hoặc 4 nhà thầu thì chủ đầu tư xem xét cho phép phát hành hồ sơ mời thầu ngay cho các nhà thầu trong danh sách ngắn hoặc gia hạn thời gian để xác định thêm nhà thầu đưa vào danh sách ngắn.

## **6.9. HỦY ĐẤU THẦU VÀ LOẠI BỎ HỒ SƠ DỰ THẦU**

### **6.9.1. Hủy đấu thầu**

Hủy đấu thầu được áp dụng đối với một trong các trường hợp sau đây:

- Thay đổi mục tiêu, phạm vi đầu tư đã được nêu trong hồ sơ mời thầu;
- Có bằng chứng cho thấy bên mời thầu thông đồng với nhà thầu;
- Tất cả HSDT về cơ bản không đáp ứng được các yêu cầu của HSMT;
- Có bằng chứng cho thấy tất cả các nhà thầu có sự thông đồng làm ảnh hưởng đến lợi ích của bên mời thầu.

Căn cứ vào quy định của chủ đầu tư, bên mời thầu có trách nhiệm thông báo đến các nhà thầu tham gia đấu thầu về việc hủy đấu thầu.

### **6.9.2. Loại bỏ hồ sơ dự thầu**

Hồ sơ dự thầu bị loại bỏ trong các trường hợp sau đây:

- Không đáp ứng yêu cầu quan trọng của hồ sơ mời thầu;
- Không đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật căn cứ theo tiêu chuẩn đánh giá;
- Có lỗi số học với tổng giá trị tuyệt đối lớn hơn 10% giá dự thầu, trừ gói thầu dịch vụ tư vấn hoặc nhà thầu không chấp nhận lỗi số học do bên mời thầu phát hiện;
- Có sai lệch với tổng giá trị tuyệt đối lớn hơn 10% giá dự thầu, trừ gói thầu dịch vụ tư vấn.

## CHƯƠNG 7: QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

### 7.1. NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

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

- Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.

- Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

- Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng.

- Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng.

- Tổ chức nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng.

- Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng.

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

### 7.2. CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng trong phạm vi cả nước.

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng.

- Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.

- Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.

### 7.3. THANH TRA XÂY DỰNG

#### 7.3.1. Nhiệm vụ của thanh tra xây dựng

Thanh tra xây dựng có các nhiệm vụ sau đây:

- Thanh tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng;

- Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về xây dựng;

- Xác minh, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về xây dựng.

#### 7.3.2. Quyền và trách nhiệm của thanh tra xây dựng

*Thanh tra xây dựng có các quyền sau đây:*

- Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết;

- Yêu cầu giám định những nội dung có liên quan đến chất lượng công trình trong trường hợp cần thiết;

- Áp dụng các biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật;
- Lập biên bản thanh tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện các biện pháp xử lý;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

***Thanh tra xây dựng có trách nhiệm:***

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định;
- Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng được thanh tra.

Việc thanh tra phải được lập thành biên bản;

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận của mình và bồi thường thiệt hại do kết luận sai gây ra;
- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**7.3.3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra**

***Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:***

- Yêu cầu thanh tra viên hoặc đoàn thanh tra giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;
- Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động thanh tra của thanh tra viên.

***Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các nghĩa vụ sau đây:***

- Tạo điều kiện cho đoàn thanh tra, thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;
- Cung cấp tài liệu, giải trình các nội dung cần thiết và chấp hành kết luận của thanh tra xây dựng.

**7.4. QUYỀN KHIẾU NẠI, TỐ CÁO, TRÁCH NHIỆM GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

**7.4.1. Quyền khiếu nại, tố cáo, trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo**

- Cá nhân có quyền khiếu nại, tố cáo; tổ chức có quyền khiếu nại về những hành vi vi phạm với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

- Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng các cấp có trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của mình; trong trường hợp nhận được khiếu nại, tố cáo không thuộc thẩm quyền của mình thì có trách nhiệm chuyển đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, tố cáo biết.

**7.4.2. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo**

- Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

- Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tổ chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì thi hành theo các quyết định, bản án đó.

## **7.5.KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

### **7.5.1.Khen thưởng**

Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quản lý, hoạt động xây dựng thì được khen thưởng theo quy định của pháp luật.

### **7.5.2. Xử lý vi phạm**

- Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.

- Công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép hoặc sai với giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình xây dựng theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng thì phải bị phá dỡ toàn bộ hoặc phần vi phạm theo quy định.