

**CHÍNH PHỦ**

-----

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

Số: 12/2009/NĐ-CP

*Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2009*

## **NGHỊ ĐỊNH**

**VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

### **NGHỊ ĐỊNH:**

#### **Chương I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

Nghị định này hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình; điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quản lý và sử dụng vốn ODA.

#### **Điều 2. Phân loại dự án và quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Các dự án đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi chung là dự án) được phân loại như sau:

a) Theo quy mô và tính chất: dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư; các dự án còn lại được phân thành 3 nhóm A, B, C theo quy định tại Phụ lục I Nghị định này;

b) 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.

2. Việc đầu tư xây dựng công trình phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng, bảo đảm an ninh, an toàn xã hội và an toàn môi trường, phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

3. Ngoài quy định tại khoản 2 Điều này thì tùy theo nguồn vốn sử dụng cho dự án, Nhà nước còn quản lý theo quy định sau đây:

a) Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước kể cả các dự án thành phần, Nhà nước quản lý toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng từ việc xác định chủ trương đầu tư, lập dự án, quyết định đầu tư, lập thiết kế, dự toán, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng đến khi nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào khai thác sử dụng;

b) Đối với dự án của doanh nghiệp sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước, Nhà nước quản lý về chủ trương và quy mô đầu tư. Doanh nghiệp có dự án tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án theo các quy định của Nghị định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Đối với các dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân, chủ đầu tư tự quyết định hình thức và nội dung quản lý dự án. Đối với các dự án sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn khác nhau thì các bên góp vốn thoả thuận về phương thức quản lý hoặc quản lý theo quy định đối với nguồn vốn có tỷ lệ phần trăm (%) lớn nhất trong tổng mức đầu tư.

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

### **Điều 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:

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.

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

3. 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.

#### **Điều 4. Giám sát, đánh giá đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Dự án sử dụng vốn nhà nước trên 50% tổng mức đầu tư thì phải được giám sát, đánh giá đầu tư. Đối với dự án sử dụng vốn khác, việc giám sát, đánh giá đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định.

2. Yêu cầu và nội dung giám sát, đánh giá đầu tư bao gồm:

a) Đánh giá tính hiệu quả, tính khả thi của dự án;

b) Giám sát, đánh giá việc thực hiện dự án của chủ đầu tư theo các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và việc chấp hành các quy định của Nhà nước về đầu tư xây dựng;

c) Qua giám sát, đánh giá đầu tư, phát hiện các nội dung phát sinh, điều chỉnh và đề xuất, kiến nghị với cấp có thẩm quyền xử lý bảo đảm tính hiệu quả, tính khả thi của dự án.

3. Tổ chức thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư:

a) Người quyết định đầu tư hoặc người uỷ quyền quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc giám sát, đánh giá đầu tư. Riêng đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ quản lý ngành tổ chức thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư. Đối với dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư thì phải báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn việc giám sát, đánh giá đầu tư các dự án; tổng hợp công tác giám sát, đánh giá đầu tư trong toàn quốc, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

## **Chương II**

### **LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 5. Lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) và xin phép đầu tư**

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.

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.

## **Điều 6. Lập Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi)**

1. Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án đầu tư và trình người quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt, trừ những trường hợp sau đây:

a) Công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định này;

b) Các công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân quy định tại khoản 5 Điều 35 của Luật Xây dựng.

2. Nội dung dự án bao gồm phần thuyết minh theo quy định tại Điều 7 và phần thiết kế cơ sở theo quy định tại Điều 8 Nghị định này.

3. Đối với các dự án không có trong quy hoạch ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo Bộ quản lý ngành hoặc địa phương theo phân cấp để xem xét, chấp thuận bổ sung quy hoạch theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung quy hoạch trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Vị trí, quy mô xây dựng công trình phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp dự án chưa có trong quy hoạch xây dựng thì vị trí, quy mô xây dựng phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản đối với các dự án nhóm A hoặc có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch đối với các dự án nhóm B, C. Thời gian xem xét, chấp thuận về quy hoạch ngành hoặc quy hoạch xây dựng không quá 15 ngày làm việc.

## **Điều 7. Nội dung phần thuyết minh của Dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. 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.

2. 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.

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

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

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

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

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

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

5. 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.

### **Điều 8. Nội dung thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. 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.

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

a) 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;

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

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

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

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

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

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

a) 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;

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

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

d) 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.

### **Điều 9. Hồ sơ trình thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình**

Hồ sơ trình thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

1. Tờ trình thẩm định dự án theo mẫu tại Phụ lục II kèm theo Nghị định này.
2. Dự án bao gồm phần thuyết minh và thiết kế cơ sở.
3. Các văn bản pháp lý có liên quan.

### **Điều 10. Thẩm quyền thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án trước khi phê duyệt. Đầu mỗi thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc cấp quyết định đầu tư. Đơn vị đầu mỗi thẩm định dự án có trách nhiệm lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định tại khoản 6 Điều này và lấy ý kiến các cơ quan liên quan 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 Điều 11 Nghị 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.

2. 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.

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

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

b) 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.

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

5. 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.

6. 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:

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

b) Sở quản lý công trình xây dựng 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.

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

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

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

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

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

### **Điều 11. Nội dung thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. 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.

2. 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.

3. Xem xét thiết kế cơ sở bao gồm:

- a) 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;
- b) Sự phù hợp của việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;
- c) Sự hợp lý của phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;
- d) Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy;
- đ) 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.

## **Điều 12. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình**

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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.

2. Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm.
3. 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.
4. Nội dung quyết định đầu tư xây dựng công trình theo mẫu tại Phụ lục III Nghị định này.

### **Điều 13. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình**

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.
2. Nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật Xây dựng.
3. Người có thẩm quyền quyết định đầu tư quy định tại Điều 12 Nghị định này có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình và quyết định đầu tư.
4. 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.

### **Điều 14. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình 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, dịch họa hoặc các 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, tính chất, mục tiêu của dự án;

d) Do biến động bất thường của giá nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc do Nhà nước ban hành các chế độ, chính sách mới có quy định được thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình.

2. Khi điều chỉnh dự án làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án hoặc 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 và không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự án. Những nội dung thay đổi phải được thẩm định lại.

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.

### **Điều 15. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng**

1. Khuyến khích việc thi tuyển thiết kế kiến trúc đối với công trình xây dựng có yêu cầu về kiến trúc.

2. Đối với công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù thì người quyết định đầu tư quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc tối ưu đáp ứng yêu cầu mỹ quan, cảnh quan đô thị.

3. Tác giả của phương án thiết kế kiến trúc đã lựa chọn được bảo đảm quyền tác giả, được lựa chọn trực tiếp đàm phán, ký kết hợp đồng để thực hiện việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng khi tác giả của phương án thiết kế kiến trúc có đủ điều kiện năng lực theo quy định; trường hợp tác giả phương án 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 ký kết hợp đồng với chủ đầu tư. Nếu tác giả của phương án 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.

## **Chương III**

### **THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Mục 1. THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

##### **Điều 16. Các bước thiết kế xây dựng công trình**

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 được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định này;

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.

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 điểm a, điểm c khoản này. 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.

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.

## **Điều 17. Hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình**

1. 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.

2. Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

### **Điều 18. Thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công**

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.

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

a) 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.

b) Nội dung thẩm định thiết kế bản vẽ thi công được thực hiện như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

c) Việc đóng dấu xác nhận bản vẽ trước khi đưa ra thi công thực hiện như quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Chi phí thẩm định, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình được tính vào tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình.

## **Mục 2. GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Điều 19. Giấy phép xây dựng công trình**

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

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

b) 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) 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;

d) 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;

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

e) 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.

2. 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.

3. Điều kiện cấp phép xây dựng công trình trong đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 65 của Luật Xây dựng. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật Xây dựng.

4. Giấy phép xây dựng theo mẫu quy định tại Phụ lục VI Nghị định này.

### **Điều 20. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị**

Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng gồm:

1. Đơn xin cấp Giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục IV kèm theo Nghị định này. 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.
2. Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
3. 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 đấu 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 xây dựng thì phải có ảnh chụp hiện trạng công trình.

### **Điều 21. 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:

1. Đơn xin cấp Giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục V kèm theo Nghị định này.
2. Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
3. 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.

### **Điều 22. Tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng**

1. 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 tại Điều 20 hoặc Điều 21 Nghị định này.
2. 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.
3. 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.

### **Điều 23. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng**

1. 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.
2. 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, trừ các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.
3. 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.

#### **Điều 24. Điều chỉnh Giấy phép xây dựng**

1. 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.
2. Hồ sơ xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng gồm:
  - a) Đơn xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng;
  - b) Bản chính Giấy phép xây dựng đã được cấp;
  - c) Bản vẽ thiết kế điều chỉnh.
3. 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.

#### **Điều 25. Trách nhiệm của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng**

1. 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.
2. 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.



3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

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

10. 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.

### **Điều 26. Gia hạn Giấy phép xây dựng**

1. 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.

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

a) Đơn xin gia hạn Giấy phép xây dựng;

b) Bản chính Giấy phép xây dựng đã được cấp.

3. 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.

4. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn Giấy phép xây dựng.

### **Mục 3. QUẢN LÝ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **Điều 27. Nội dung 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.

#### **Điều 28. Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

### **Điều 29. Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình**

1. Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.
2. 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.
3. 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.

4. 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.

### **Điều 30. Quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.

6. 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.

### **Điều 31. Quản lý môi trường xây dựng**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

### **Điều 32. Phá dỡ công trình xây dựng**

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

a) Giải phóng mặt bằng;

b) Công trình có nguy cơ sụp đổ gây nguy hiểm cho tính mạng con người và công trình lân cận;

c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Xây dựng;

d) Phần công trình xây dựng hoặc toàn bộ công trình xây dựng sai với quy hoạch xây dựng, sai với Giấy phép xây dựng;

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

2. Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Có quyết định phá dỡ;

b) Có phương án phá dỡ theo quy định;

c) Bảo đảm an toàn cho người và công trình lân cận;

d) Bảo đảm vệ sinh môi trường;

đ) Việc phá dỡ phải được giám sát để ngăn chặn những rủi ro có thể xảy ra.

## **Mục 4. CÁC HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **Điều 33. Các hình thức quản lý dự án**

1. Người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật Xây dựng.

2. Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thì chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án để giúp chủ đầu tư làm đầu mối quản lý dự án. Ban Quản lý dự án phải có năng lực tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo yêu cầu của chủ đầu tư. Ban Quản lý dự án có thể thuê tư vấn quản lý, giám sát một số phần việc mà Ban Quản lý dự án không có đủ điều kiện, năng lực để thực hiện nhưng phải được sự đồng ý của chủ đầu tư.

Đối với dự án có quy mô nhỏ, đơn giản có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng thì chủ đầu tư có thể không lập Ban Quản lý dự án mà sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án.

3. Trường hợp chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý điều hành dự án thì tổ chức tư vấn đó phải có đủ điều kiện năng lực tổ chức quản lý phù hợp với quy mô, tính chất của dự án. Trách nhiệm, quyền hạn của tư vấn quản lý dự án được thực hiện theo hợp đồng thoả thuận giữa hai bên. Tư vấn quản lý dự án được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn tham gia quản lý nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận và phù hợp với hợp đồng đã ký với chủ đầu tư.

Khi áp dụng hình thức thuê tư vấn quản lý dự án, chủ đầu tư vẫn phải sử dụng các đơn vị chuyên môn thuộc bộ máy của mình hoặc chỉ định đầu mối để kiểm tra, theo dõi việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án.

### **Điều 34. Nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư và Ban Quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án**

1. Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng bảo đảm tính hiệu quả, tính khả thi của dự án và tuân thủ các quy định của pháp luật. Ban Quản lý dự án có thể được giao quản lý nhiều dự án nhưng phải được người quyết định đầu tư chấp thuận và phải bảo đảm nguyên tắc: từng dự án không bị gián đoạn, được quản lý và quyết toán theo đúng quy định. Việc giao nhiệm vụ và uỷ quyền cho Ban Quản lý dự án phải được thể hiện trong quyết định thành lập Ban Quản lý dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý dự án.

2. Ban Quản lý dự án thực hiện nhiệm vụ do chủ đầu tư giao và quyền hạn do chủ đầu tư uỷ quyền. Ban Quản lý dự án chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật theo nhiệm vụ được giao và quyền hạn được uỷ quyền.

### **Điều 35. Nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư và tư vấn quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án**

1. Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng bảo đảm tính hiệu quả, tính khả thi của dự án và tuân thủ các quy định của pháp luật. Chủ đầu tư có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức tư vấn quản lý dự án có đủ điều kiện năng lực tổ chức quản lý để giúp chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án.

2. Tư vấn quản lý dự án thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo thoả thuận trong hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và tư vấn quản lý dự án. Tư vấn quản lý dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về việc thực hiện các cam kết trong hợp đồng.

## **Chương IV**

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

### **Điều 36. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân**

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

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

- a) Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- b) Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- c) Thiết kế quy hoạch xây dựng;
- d) Thiết kế xây dựng công trình;
- đ) Khảo sát xây dựng công trình;
- e) Thi công xây dựng công trình;
- g) Giám sát thi công xây dựng công trình;
- h) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- i) Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- k) 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.

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

4. Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án thiết kế quy hoạch xây dựng, 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 tại Nghị định này 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.

### **Điều 37. Chứng chỉ hành nghề**

1. Chứng chỉ hành nghề là giấy xác nhận năng lực hành nghề cấp cho kỹ sư, kiến trúc sư có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng.

2. Chứng chỉ hành nghề được quy định theo mẫu thống nhất và có giá trị trong phạm vi cả nước. Chứng chỉ hành nghề phải nêu rõ phạm vi và lĩnh vực được phép hành nghề.

3. Chứng chỉ hành nghề trong hoạt động xây dựng do Giám đốc Sở Xây dựng cấp. Giám đốc Sở Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng Tư vấn giúp Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề trong hoạt động xây dựng theo quy định.

### **Điều 38. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư**

Người được cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành kiến trúc hoặc quy hoạch xây dựng, có kinh nghiệm trong công tác thiết kế tối thiểu 5 năm và đã tham gia thiết kế kiến trúc ít nhất 5 công trình hoặc 5 đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

### **Điều 39. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề kỹ sư**

Người được cấp chứng chỉ hành nghề kỹ sư phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực hành nghề xin đăng ký, có kinh nghiệm trong lĩnh vực đăng ký hành nghề ít nhất 5 năm và đã tham gia thực hiện thiết kế hoặc khảo sát ít nhất 5 công trình.



## **Điều 40. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng công trình**

1. Người được cấp chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng công trình phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực hành nghề xin đăng ký; đã trực tiếp tham gia thiết kế hoặc thi công xây dựng từ 3 năm trở lên hoặc ít nhất 5 công trình hoặc có kinh nghiệm giám sát thi công xây dựng công trình 3 năm trở lên trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực; đã qua lớp bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng.

2. Đối với những người có trình độ cao đẳng, trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp, đã trực tiếp tham gia thiết kế hoặc thi công xây dựng hoặc giám sát thi công xây dựng công trình ít nhất 3 năm, đã qua lớp bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng thì được cấp chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng công trình. Chứng chỉ này chỉ được dùng để thực hiện giám sát đối với công trình cấp IV.

## **Điều 41. Điều kiện năng lực của chủ nhiệm lập dự án**

1. Năng lực của Chủ nhiệm lập dự án được phân thành 2 hạng theo loại công trình. Chủ nhiệm lập dự án phải có trình độ đại học thuộc chuyên ngành phù hợp với tính chất, yêu cầu của dự án và đáp ứng các điều kiện tương ứng với mỗi hạng dưới đây:

a) Hạng 1: có thời gian liên tục làm công tác lập dự án tối thiểu 7 năm, đã là chủ nhiệm lập 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại hoặc là chủ nhiệm thiết kế hạng 1 đối với công trình cùng loại dự án;

b) Hạng 2: có thời gian liên tục làm công tác lập dự án tối thiểu 5 năm, đã là chủ nhiệm lập 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại hoặc đã là chủ nhiệm thiết kế hạng 2 trở lên đối với công trình cùng loại dự án;

c) Riêng đối với vùng sâu, vùng xa, những cá nhân có bằng cao đẳng, trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp với loại dự án, có thời gian liên tục làm công tác lập dự án, thiết kế tối thiểu 5 năm thì được công nhận là chủ nhiệm lập dự án hạng 2.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được làm chủ nhiệm lập dự án đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C cùng loại;

b) Hạng 2: được làm chủ nhiệm lập dự án đối với dự án nhóm B, C cùng loại;

c) Đối với cá nhân chưa xếp hạng được làm chủ nhiệm lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình cùng loại; nếu đã làm chủ nhiệm 5 Báo cáo kinh tế -

kỹ thuật xây dựng công trình thì được làm chủ nhiệm lập dự án nhóm C cùng loại.

#### **Điều 42. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi lập dự án**

1. Năng lực của tổ chức tư vấn lập dự án được phân thành 2 hạng theo loại dự án như sau:

a) Hạng 1: có ít nhất 20 người là kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án; trong đó có người có đủ điều kiện làm chủ nhiệm lập dự án hạng 1 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 1 công trình cùng loại;

b) Hạng 2: có ít nhất 10 người là kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án; trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm lập dự án hạng 2 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 2 công trình cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được lập dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C cùng loại;

b) Hạng 2: được lập dự án nhóm B, C cùng loại;

c) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng chỉ được lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của công trình cùng loại.

#### **Điều 43. Điều kiện năng lực của Giám đốc tư vấn quản lý dự án**

1. Năng lực của Giám đốc tư vấn quản lý dự án được phân thành 2 hạng theo loại dự án. Giám đốc tư vấn quản lý dự án phải có trình độ đại học thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với yêu cầu của dự án, có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án và đáp ứng các điều kiện tương ứng với mỗi hạng dưới đây:

a) Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1:

Có thời gian liên tục làm công tác thiết kế, thi công xây dựng tối thiểu 7 năm, đã là Giám đốc hoặc Phó Giám đốc tư vấn quản lý dự án của 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại hoặc đã là chỉ huy trưởng công trường hạng 1 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 1;

b) Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 2: có thời gian liên tục làm công tác thiết kế, thi công xây dựng tối thiểu 5 năm, đã là Giám đốc hoặc Phó Giám đốc tư vấn quản lý dự án của 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại hoặc đã là chỉ huy trưởng công trường hạng 2 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 2;

c) Đối với vùng sâu, vùng xa, những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với loại công trình, có kinh nghiệm trong

công tác lập dự án hoặc thiết kế hoặc thi công xây dựng tối thiểu 5 năm được giữ chức danh Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 2.

2. Trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án thì Giám đốc quản lý dự án phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp, có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án và có kinh nghiệm làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm. Riêng đối với các dự án nhóm C ở vùng sâu, vùng xa thì Giám đốc quản lý dự án có thể là người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp và có kinh nghiệm làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm. Chủ đầu tư có thể cử người thuộc bộ máy của mình hoặc thuê người đáp ứng các điều kiện nêu trên làm Giám đốc quản lý dự án.

3. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được quản lý dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C;

b) Hạng 2: được quản lý dự án nhóm B, C;

c) Đối với cá nhân chưa được xếp hạng thì chỉ được quản lý Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình; nếu đã quản lý 5 Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thì được quản lý dự án nhóm C cùng loại.

#### **Điều 44. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi làm tư vấn quản lý dự án**

1. Năng lực của tổ chức tư vấn quản lý dự án được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1:

- Có Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1 phù hợp với loại dự án;

- Có tối thiểu 30 kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án trong đó có ít nhất 3 kỹ sư kinh tế;

- Đã thực hiện quản lý ít nhất 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1 hoặc hạng 2 phù hợp với loại dự án;

- Có tối thiểu 20 kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án trong đó có ít nhất 2 kỹ sư kinh tế;

- Đã thực hiện quản lý ít nhất 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được quản lý dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C;

b) Hạng 2: được quản lý dự án nhóm B, C;

c) Các tổ chức chưa đủ điều kiện xếp hạng được thực hiện quản lý Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình.

3. Đối với tổ chức tư vấn quản lý dự án chưa đủ điều kiện xếp hạng, nếu đã thực hiện quản lý dự án ít nhất 5 Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thì được thực hiện quản lý dự án nhóm C.

#### **Điều 45. Điều kiện năng lực của chủ nhiệm khảo sát xây dựng**

1. Năng lực của chủ nhiệm khảo sát được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1: có chứng chỉ hành nghề kỹ sư, đã là chủ nhiệm ít nhất 1 nhiệm vụ khảo sát công trình cấp I trở lên hoặc đã chủ nhiệm 5 nhiệm vụ khảo sát công trình cấp II;

b) Hạng 2: có chứng chỉ hành nghề kỹ sư, đã chủ nhiệm ít nhất 1 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp II hoặc 3 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp III hoặc đã tham gia ít nhất 5 nhiệm vụ khảo sát công trình cấp II trở lên.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được làm chủ nhiệm khảo sát của công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;

b) Hạng 2: được làm chủ nhiệm khảo sát của công trình cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;

c) Đối với khảo sát địa hình, các chủ nhiệm khảo sát được làm chủ nhiệm khảo sát các loại quy mô.

#### **Điều 46. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi khảo sát xây dựng**

1. Năng lực của tổ chức khảo sát xây dựng được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1:

- Có ít nhất 20 người là kỹ sư phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát, trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm khảo sát hạng 1;

- Có đủ thiết bị phù hợp với từng loại khảo sát và phòng thí nghiệm hợp chuẩn;

- Đã thực hiện ít nhất 1 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I cùng loại, hoặc 2 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp II cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có ít nhất 10 người là kỹ sư phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm khảo sát hạng 2;
- Có đủ thiết bị khảo sát để thực hiện từng loại khảo sát;
- Đã thực hiện ít nhất 1 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp II cùng loại hoặc 2 nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp III cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được thực hiện nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;

b) Hạng 2: được thực hiện nhiệm vụ khảo sát của công trình cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;

c) Đối với khảo sát địa hình, chỉ các tổ chức khảo sát hạng 1 và 2 mới được thực hiện khảo sát địa hình các loại quy mô.

3. Đối với tổ chức khảo sát xây dựng chưa đủ điều kiện để xếp hạng, nếu đã thực hiện ít nhất 5 nhiệm vụ khảo sát xây dựng của công trình cấp IV thì được thực hiện nhiệm vụ khảo sát xây dựng của công trình cấp III cùng loại.

**Điều 47. Điều kiện năng lực của chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình**

1. Chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1:

- Có chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư phù hợp với công việc đảm nhận;
- Đã là chủ nhiệm thiết kế ít nhất 1 công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại hoặc đã làm chủ trì thiết kế 1 lĩnh vực chuyên môn chính của 3 công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư phù hợp với công việc đảm nhận;
- Đã là chủ nhiệm thiết kế ít nhất 1 công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại hoặc đã làm chủ trì thiết kế 1 lĩnh vực chuyên môn chính của 3 công trình cấp II cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

- a) Hạng 1: được làm chủ nhiệm thiết kế công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại và làm chủ nhiệm lập dự án nhóm A, B, C cùng loại;
- b) Hạng 2: được làm chủ nhiệm thiết kế công trình cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại và được làm chủ nhiệm lập dự án nhóm B, C cùng loại.

#### **Điều 48. Điều kiện năng lực của chủ trì thiết kế xây dựng công trình**

1. Chủ trì thiết kế xây dựng công trình được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1:

- Có chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư phù hợp với công việc đảm nhận;
- Đã làm chủ trì thiết kế chuyên môn của ít nhất 1 công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư phù hợp với công việc đảm nhận;
- Đã làm chủ trì thiết kế chuyên môn của ít nhất 1 công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại hoặc đã tham gia thiết kế 5 công trình cùng loại.

c) Riêng đối với vùng sâu, vùng xa, những cá nhân có trình độ cao đẳng, trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp với loại công trình, có thời gian liên tục làm công tác thiết kế tối thiểu 5 năm thì được làm chủ trì thiết kế công trình cấp III, cấp IV, trừ các công trình bắt buộc thực hiện kiểm tra, chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực theo quy định.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được làm chủ trì thiết kế cùng lĩnh vực chuyên môn công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV;

b) Hạng 2: được làm chủ trì thiết kế cùng lĩnh vực chuyên môn công trình cấp II, cấp III và cấp IV.

#### **Điều 49. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi thiết kế xây dựng công trình**

1. Năng lực của tổ chức tư vấn thiết kế xây dựng được phân thành 2 hạng theo loại công trình như sau:

a) Hạng 1:

- Có ít nhất 20 người là kiến trúc sư, kỹ sư thuộc các chuyên ngành phù hợp trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình hạng 1;
- Có đủ chủ trì thiết kế hạng 1 về các bộ môn thuộc công trình cùng loại;
- Đã thiết kế ít nhất 1 công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có ít nhất 10 người là kiến trúc sư, kỹ sư thuộc các chuyên ngành phù hợp trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình hạng 2;
- Có đủ chủ trì thiết kế hạng 2 về các bộ môn thuộc công trình cùng loại;
- Đã thiết kế ít nhất 1 công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

- a) Hạng 1: được thiết kế công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại; lập dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C cùng loại;
- b) Hạng 2: được thiết kế công trình cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại; lập dự án nhóm B, C cùng loại;
- c) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng thì được thiết kế công trình cấp IV cùng loại, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình của công trình cùng loại.

3. Đối với tổ chức tư vấn thiết kế chưa đủ điều kiện để xếp hạng, nếu đã thiết kế ít nhất 5 công trình cấp IV thì được thiết kế công trình cấp III cùng loại.

**Điều 50. Điều kiện năng lực của chủ trì thẩm tra thiết kế xây dựng công trình và tổ chức tư vấn khi thẩm tra thiết kế xây dựng công trình**

1. Điều kiện năng lực của chủ trì thẩm tra thiết kế xây dựng công trình tương ứng với điều kiện năng lực của chủ trì thiết kế xây dựng công trình quy định tại Điều 48 Nghị định này.
2. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi thẩm tra thiết kế xây dựng công trình tương ứng với điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi thiết kế xây dựng công trình quy định tại Điều 49 Nghị định này.

**Điều 51. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi giám sát thi công xây dựng công trình**

1. Năng lực của tổ chức giám sát công trình được phân thành 2 hạng theo loại công trình như sau:

a) Hạng 1:

- Có ít nhất 20 người có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng công trình thuộc các chuyên ngành phù hợp;
- Đã giám sát thi công xây dựng ít nhất 1 công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I, hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có ít nhất 10 người có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng công trình thuộc các chuyên ngành phù hợp;
- Đã giám sát thi công xây dựng ít nhất 1 công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được giám sát thi công xây dựng công trình cấp đặc biệt, cấp I, II, III và IV cùng loại;

b) Hạng 2: được giám sát thi công xây dựng công trình cấp II, III và IV cùng loại;

c) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng thì được giám sát thi công xây dựng công trình cấp IV cùng loại.

3. Đối với tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình chưa đủ điều kiện để xếp hạng, nếu đã giám sát thi công ít nhất 5 công trình cấp IV thì được giám sát thi công xây dựng công trình cấp III cùng loại.

## **Điều 52. Điều kiện năng lực của chỉ huy trưởng công trường**

1. Năng lực của chỉ huy trưởng công trường được phân thành 2 hạng. Chỉ huy trưởng công trường phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với loại công trình và đáp ứng các điều kiện tương ứng với mỗi hạng dưới đây:

a) Hạng 1:

- Có thời gian liên tục làm công tác thi công xây dựng tối thiểu 7 năm;
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.



b) Hạng 2:

- Có thời gian liên tục làm công tác thi công xây dựng tối thiểu 5 năm;
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại.

c) Đối với vùng sâu, vùng xa, những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với loại công trình, có kinh nghiệm thi công tối thiểu 5 năm được giữ chức danh chỉ huy trưởng hạng 2.

2. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng 1: được làm chỉ huy trưởng công trình cấp đặc biệt, cấp I, II, III và IV cùng loại;

b) Hạng 2: được làm chỉ huy trưởng công trình cấp II, III và IV cùng loại;

c) Đối với cá nhân chưa được xếp hạng thì chỉ làm được chỉ huy trưởng công trình cấp IV; nếu đã làm chỉ huy trưởng 5 công trình cấp IV thì được làm chỉ huy trưởng công trình cấp III cùng loại.

### **Điều 53. Điều kiện năng lực của tổ chức thi công xây dựng khi thi công xây dựng công trình**

1. Năng lực của tổ chức thi công xây dựng công trình được phân thành 2 hạng theo loại công trình như sau:

a) Hạng 1:

- Có chỉ huy trưởng hạng 1 của công trình cùng loại;
- Có đủ kiến trúc sư, kỹ sư thuộc chuyên ngành phù hợp với loại công trình thi công xây dựng;
- Có đủ công nhân kỹ thuật có chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận;
- Có thiết bị thi công chủ yếu để thi công xây dựng công trình;
- Đã thi công xây dựng ít nhất 1 công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.

b) Hạng 2:

- Có chỉ huy trưởng hạng 1 hoặc hạng 2 của công trình cùng loại;

- Có đủ kiến trúc sư, kỹ sư thuộc chuyên ngành phù hợp với loại công trình thi công xây dựng;
- Có đủ công nhân kỹ thuật có chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận;
- Có thiết bị thi công chủ yếu để thi công xây dựng công trình;
- Đã thi công xây dựng ít nhất 1 công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại.

## 2. Phạm vi hoạt động:

- a) Hạng 1: được thi công xây dựng công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;
- b) Hạng 2: được thi công xây dựng công trình từ cấp II, cấp III và cấp IV cùng loại;
- c) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng thì được thi công xây dựng công trình cải tạo, sửa chữa có tổng mức đầu tư dưới 3 tỷ đồng, nhà ở riêng lẻ.

3. Đối với tổ chức thi công xây dựng công trình chưa đủ điều kiện xếp hạng, nếu đã thi công cải tạo 3 công trình thì được thi công xây dựng công trình cấp IV và tiếp sau đó nếu đã thi công xây dựng ít nhất 5 công trình cấp IV thì được thi công xây dựng công trình cấp III cùng loại.

## **Điều 54. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng công trình**

1. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập thiết kế, khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình như sau:

- a) Có chứng chỉ hành nghề phù hợp với lĩnh vực hành nghề;
- b) Có đăng ký kinh doanh hoạt động hành nghề thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng theo quy định của pháp luật.

## 2. Phạm vi hoạt động:

- a) Cá nhân hành nghề độc lập khảo sát xây dựng chỉ được tư vấn cho chủ đầu tư về việc lập nhiệm vụ khảo sát, thẩm định để phê duyệt kết quả từng loại khảo sát phù hợp với chứng chỉ;
- b) Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình được thiết kế các công trình cấp IV cùng loại và nhà ở riêng lẻ;

c) Cá nhân hành nghề giám sát thi công xây dựng độc lập được giám sát thi công xây dựng công trình cấp IV cùng loại và nhà ở riêng lẻ.

3. Cá nhân hành nghề độc lập khi hoạt động phải thực hiện theo các quy định của pháp luật.

### **Điều 55. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề**

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề có quyền:

a) Sử dụng chứng chỉ hành nghề để thực hiện các công việc theo quy định của pháp luật;

b) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm các quy định về cấp chứng chỉ hành nghề.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề có nghĩa vụ:

a) Tham gia các lớp bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ liên quan tới việc cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng;

b) Chỉ được thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế, giám sát thi công xây dựng trong phạm vi chứng chỉ hành nghề cho phép;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hồ sơ, chất lượng các công việc do mình thực hiện;

d) Không được tẩy xoá, cho mượn chứng chỉ hành nghề.

### **Điều 56. Điều kiện năng lực của cá nhân, tổ chức nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam**

Tổ chức, cá nhân nước ngoài khi hành nghề lập dự án, quản lý dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng tại Việt Nam phải đủ điều kiện năng lực theo quy định của Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 57. Tổ chức thực hiện**

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã

hội - nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn về bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

3. Các dự án được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải trình duyệt lại dự án, các nội dung công việc tiếp theo thực hiện theo quy định của Nghị định này. Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 03/2008/NĐ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 58/2008/NĐ-CP ngày 05 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về xác định chủ đầu tư; thẩm định dự án; cấp giấy phép xây dựng; tổ chức quản lý dự án và bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý dự án; giám sát thi công xây dựng; thi tuyển thiết kế kiến trúc xây dựng công trình; lưu trữ hồ sơ thiết kế; phá dỡ công trình xây dựng; điều kiện năng lực của các tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng; cấp chứng chỉ hành nghề; Hội đồng tư vấn các nội dung khác có liên quan và hướng dẫn việc thực hiện chuyên tiếp.

#### **Điều 58. Hiệu lực thi hành**

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2009 và thay thế Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương trái với Nghị định này đều bị bãi bỏ./.

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Nguyễn Tấn Dũng**

- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB Giám sát tài chính QG;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc,  
Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). XH

## PHỤ LỤC I

### PHÂN LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

STT	LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
I	Dự án quan trọng quốc gia	Theo Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội
I	Nhóm A	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuộc lĩnh vực bảo vệ an ninh, quốc phòng có tính chất bảo mật quốc gia, có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng.	Không kể mức vốn
2	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: sản xuất chất độc hại, chất nổ; hạ tầng khu công nghiệp	Không kể mức vốn
3	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, đường quốc lộ), xây dựng khu nhà ở.	Trên 1.500 tỷ đồng
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm I - 3), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Trên 1.000 tỷ đồng

5	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thủy tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm, thủy sản.	Trên 700 tỷ đồng
6	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Trên 500 tỷ đồng
II	Nhóm B	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, đường quốc lộ), xây dựng khu nhà ở.	Từ 75 đến 1.500 tỷ đồng
2	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm II - 1), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Từ 50 đến 1.000 tỷ đồng
3	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, công nghiệp nhẹ, sành sứ, thủy tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm, thủy sản.	Từ 40 đến 700 tỷ đồng
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Từ 30 đến 500 tỷ đồng
III	Nhóm C	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay,	Dưới 75 tỷ đồng

	đường sắt, đường quốc lộ). Các trường phổ thông nằm trong quy hoạch (không kể mức vốn), xây dựng khu nhà ở.	
2	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm III - 1), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Dưới 50 tỷ đồng
3	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thủy tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm, thủy sản.	Dưới 40 tỷ đồng
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Dưới 30 tỷ đồng

Ghi chú:

1. Các dự án nhóm A về đường sắt, đường bộ phải được phân đoạn theo chiều dài đường, cấp đường, cầu theo hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải.
2. Các dự án xây dựng trụ sở, nhà làm việc của cơ quan nhà nước phải thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

## PHỤ LỤC II

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
-----

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
-----

Số:

....., ngày..... tháng..... năm.....

**TỜ TRÌNH**

# THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Kính gửi: .....

Căn cứ Nghị định số... ngày... của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Chủ đầu tư trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình với các nội dung chính sau:

1. Tên dự án:

2. Chủ đầu tư:

3. Tổ chức tư vấn lập dự án:

Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở (nếu có, ví dụ: Công ty TNHH Kiến trúc và Thiết kế):

4. Chủ nhiệm lập dự án:

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

7. Địa điểm xây dựng:

8. Diện tích sử dụng đất:

9. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

10. Loại, cấp công trình:

11. Thiết bị công nghệ (nếu có):

12. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):

13. Tổng mức đầu tư của dự án:

Tổng cộng:

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:

- Chi phí thiết bị:



- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư:
- Chi phí quản lý dự án:
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:
- Chi phí khác:
- Chi phí dự phòng:

14. Nguồn vốn đầu tư:

15. Hình thức quản lý dự án:

16. Thời gian thực hiện dự án:

17. Các nội dung khác:

18. Kết luận:

Chủ đầu tư trình... thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình./.

### **Chủ đầu tư**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

### **PHỤ LỤC III**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

**CƠ QUAN PHÊ  
DUYỆT**

-----

Số:

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

....., ngày..... tháng..... năm.....

### **QUYẾT ĐỊNH**

**VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

(Tên cá nhân/cơ quan phê duyệt)

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của...;

Căn cứ Nghị định số... ngày... của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Xét đề nghị của... tại tờ trình số... ngày... và báo cáo kết quả thẩm định của...,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình... với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án:

2. Chủ đầu tư:

3. Tổ chức tư vấn lập dự án:

Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở (nếu khác với tổ chức tư vấn lập dự án):

4. Chủ nhiệm lập dự án:

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:

7. Địa điểm xây dựng:

8. Diện tích sử dụng đất:

9. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

10. Loại, cấp công trình:

11. Thiết bị công nghệ (nếu có):

12. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):

13. Tổng mức đầu tư của dự án:

Tổng mức:

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:
- Chi phí, thiết bị:
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư:
- Chi phí quản lý dự án:
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:
- Chi phí khác:
- Chi phí dự phòng:

14. Nguồn vốn đầu tư:

15. Hình thức quản lý dự án:

16. Thời gian thực hiện dự án:

17. Các nội dung khác:

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định./.

**Cơ quan phê duyệt**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu:

**PHỤ LỤC IV**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

**Mẫu 1**

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

-----

# ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ ở đô thị)

Kính gửi: .....

1. Tên chủ đầu tư:

.....

- Người đại diện: ..... Chức vụ: .....

- Địa chỉ liên hệ:

.....

- Số nhà: ..... Đường ..... Phường (xã) .....

- Tỉnh, thành phố:

.....

- Số điện thoại:

.....

2. Địa điểm xây dựng:

.....

- Lô đất số: ..... Diện tích .....  
m<sup>2</sup>.

- Tại: ..... Đường: .....

- Phường (xã) ..... Quận (huyện) .....

- Tỉnh, thành phố: .....

- Nguồn gốc đất: .....

3. Nội dung xin phép: .....

- Loại công trình: ..... Cấp công trình: .....

- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích sàn:  
..... m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: ..... m.

- Số tầng:

.....

4. Đơn vị hoặc người thiết kế: .....

- Địa chỉ:

.....

- Điện thoại:

.....

5. Tổ chức, cá nhân thẩm định thiết kế (nếu có): .....

- Địa chỉ: ..... Điện thoại:

.....

- Giấy phép hành nghề số (nếu có): ..... cấp ngày .....

6. Phương án phá dỡ, di dời (nếu có): .....

7. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình: ..... tháng.

8. Cam kết: tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

..... ngày ..... tháng ..... năm .....

**Người làm đơn**  
(Ký ghi rõ họ tên)

## Mẫu 2

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

-----

**ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM**

Kính gửi: .....

1. Tên chủ đầu tư:

.....

- Người đại diện: ..... Chức vụ: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Số nhà: ..... Đường .....

- Phường (xã): .....

- Tỉnh, thành phố: .....

- Số điện thoại: .....

## 2. Địa điểm xây dựng:

- Lô đất số: ..... Diện tích .....m<sup>2</sup> .....

- Tại: .....đường .....

- Phường (xã) ..... Quận (huyện) .....

- Tỉnh, thành phố .....

- Nguồn gốc đất: .....

## 3. Nội dung xin phép xây dựng tạm:

- Loại công trình: ..... Cấp công trình: .....

- Diện tích xây dựng tầng 1: .....m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn: . . . . . m<sup>2</sup>.

- Chiều cao công trình: .....m; số tầng: .....

## 4. Đơn vị hoặc người thiết kế: .....

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại: .....

## 5. Tổ chức, cá nhân thẩm định thiết kế (nếu có): .....

- Địa chỉ: ..... Điện thoại: .....

- Giấy phép hành nghề (nếu có): ..... Cấp ngày: .....

6. Phương án phá dỡ (nếu có): .....

7. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình: .....tháng.

8. Tôi xin cam kết làm theo đúng giấy phép được cấp và tự dỡ bỏ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời gian ghi trong giấy phép được cấp. Nếu không thực hiện đúng cam kết tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., ngày..... tháng.....năm.....

**Người làm đơn**  
(Ký tên, đóng dấu nếu có)

## **PHỤ LỤC V**

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

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

#### **ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

(Sử dụng cho nhà ở nông thôn)

Kính gửi: UBND xã .....

1. Tên chủ đầu tư: .....

- Số chứng minh thư: .....Ngày cấp: .....

- Địa chỉ thường trú: .....

.....

- Số điện thoại: .....

.....

2. Địa điểm xây dựng: .....

.....

- Nguồn gốc đất: .....

.....

3. Nội dung xin phép xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng tầng một .....m<sup>2</sup> .....

- Tổng diện tích sàn ..... m<sup>2</sup>  
.....

- Chiều cao công trình .....m; số tầng .....

4. Cam kết:

Tôi xin cam đoan làm theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., ngày ..... tháng .....năm.....

**Người làm đơn**  
(Ký ghi rõ họ tên)

## PHỤ LỤC VI

*(Ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ)*

### Mẫu 1

(Trang 1)

(Màu vàng - khổ A4)

**UBND tỉnh,  
TP trực thuộc TW  
Cơ quan cấp GPXD...**

-----

Số:

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

....., ngày.....tháng..... năm .....

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ đô thị)



1. Cấp cho: .....

.....

- Địa chỉ: .....

.....

- Số nhà: .....Đường ..... Phường (xã): ..... Tỉnh, thành phố: .....

2. Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau: .....

- Tên công trình: .....

.....

- Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất địa chỉ): .....

- Cốt nền xây dựng công trình: .....

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: .....

Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp và nhà ở riêng lẻ trong đô thị thì thêm các nội dung sau:

- Diện tích xây dựng (tầng một): .....m<sup>2</sup> .....

- Tổng diện tích sàn: .....m<sup>2</sup>.....

- Chiều cao công trình: .....m; số tầng .....

Đối với khu vực đã có thiết kế đô thị được duyệt thì bổ sung những nội dung theo quy định của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

....., ngày ..... tháng ..... năm.....

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:

**Cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

(Ký tên, đóng dấu)

**Mẫu 1**

(Trang 2)

## **CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

## **GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP**

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

....., ngày ..... tháng ..... năm.....  
**Cơ quan cấp giấy phép xây dựng**  
(Ký tên, đóng dấu)

## **Mẫu 2**

(Trang 1)

(Màu hồng - khổ A4)

**UBND tỉnh,  
TP trực thuộc TW  
Cơ quan cấp GPXD...**

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

-----  
Số:

-----  
....., ngày ..... tháng ..... năm.....

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM**

Số: /GPXDT

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ)

1. Cấp cho:

.....

- Địa chỉ : .....

- Số nhà: ..... Đường . . . . .

- Phường (xã):  
.....

- Tỉnh, thành phố:  
.....

2. Được phép xây dựng tạm công trình theo những nội dung sau:

- Tên công trình:  
.....

- Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ): .....

- Cốt nền xây dựng công trình: .....

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: .....

Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp và nhà ở riêng lẻ trong đô thị thì thêm các nội dung sau:

- Diện tích xây dựng (tầng một): .....m<sup>2</sup>

- Chiều cao công trình .....m; số tầng .....

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

4. Công trình được tồn tại tới thời hạn: .....

....., ngày ..... tháng ..... năm.....

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:

**Cơ quan cấp giấy phép xây dựng**  
(Ký tên, đóng dấu)

## **Mẫu 2**

(Trang 2)

### **CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Phải tự dỡ bỏ công trình khi nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch.

### **GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP**

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

....., ngày ..... tháng ..... năm.....

**Cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

(Ký tên, đóng dấu)

## **Mẫu 3**

(Trang 1)

(Màu xanh da trời - khổ A4)

**UBND huyện ...**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT**

UBND xã ....  
-----

NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Dùng cho nhà ở nông thôn)

1. Cấp cho (ông/bà):

.....

- Địa chỉ thường trú:

.....

2. Được phép xây dựng nhà ở: .....

- Tại:

.....

- Diện tích xây dựng tầng 1: ..... m<sup>2</sup>.....

- Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>.....

- Chiều cao công trình: ..... m, số tầng: .....

..., ngày..... tháng..... năm.....

**Chủ tịch UBND xã ...**

(ký tên, đóng dấu)

## GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

..., ngày ..... tháng ..... năm.....

**Cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

(Ký tên, đóng dấu)