

X2.152

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
ThS. BÙI MẠNH HÙNG - PGS. LÊ KIỀU

GIÁO TRÌNH  
PHÁP LUẬT  
VỀ  
XÂY DỰNG



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG



HUBT

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



**THƯ VIỆN  
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
ThS. BÙI MẠNH HÙNG - PGS. LÊ KIỀU

# GIÁO TRÌNH PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG

(Tái bản)



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG  
HÀ NỘI - 2015



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

# GIÁO TRÌNH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH

(tài liệu)



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI



TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ

## LỜI GIỚI THIỆU

Pháp luật trong xây dựng được hiểu là hệ thống các quy phạm pháp luật (được quy định ở các văn bản khác nhau) do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm điều chỉnh các hoạt động xây dựng và những hoạt động khác có liên quan đến xây dựng. Pháp luật trong xây dựng là một bộ phận nằm trong hệ thống pháp luật của nước ta. Đến nay nước ta chưa có Đạo luật Xây dựng, vì vậy pháp luật xây dựng ở nước ta hiện nay được quy định ở nhiều văn bản khác nhau, chủ yếu là các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các Bộ có liên quan.

Để đáp ứng nhu cầu tài liệu cho môn học "Pháp luật về Xây dựng", trong lúc Nhà nước chưa công bố Luật Xây dựng, chúng tôi sưu tầm, hệ thống và biên soạn giáo trình "Pháp luật về Xây dựng", với mong muốn phục vụ cho công tác giảng dạy của giáo viên và học tập của sinh viên trường Đại học Kiến trúc Hà Nội và làm tài liệu tham khảo cho các trường có liên quan đến công tác xây dựng cơ bản. Môn học này sẽ giúp sinh viên hiểu được mối quan hệ pháp lý giữa các cá nhân với tổ chức, giữa cơ quan quản lý với cơ quan chịu sự quản lý; khi tiến hành một công việc phải bắt đầu như thế nào? bắt đầu từ đâu? phải đi đến cơ quan nào? gặp ai? các thủ tục quy định ra sao? nếu làm không đúng những điều quy định phải chịu những trách nhiệm gì?

Giáo trình này không thể giới thiệu toàn bộ các Văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến xây dựng mà chỉ nêu những điểm mấu chốt nhất, quan trọng nhất của các văn bản luật và các văn bản dưới luật có liên quan trực tiếp đến nghề xây dựng.

Trong quá trình soạn thảo giáo trình này chúng tôi đã nhận được nhiều sự động viên, góp ý của các đồng nghiệp, các đồng chí lãnh đạo, các giáo viên đã và đang nghiên cứu về Pháp luật trong Xây dựng. Chúng tôi xin chân thành cảm ơn.

Tuy nhiên do kinh nghiệm có hạn và các Văn bản quy phạm pháp luật luôn có thay đổi nên cần phải thường xuyên cập nhật. Chắc chắn rằng cuốn sách này sẽ được hoàn thiện hơn, nếu qua sử dụng các đồng nghiệp và bạn đọc gửi cho chúng tôi những ý kiến đóng góp quý báu.

Nhóm tác giả



**THƯ VIỆN  
HUBT**

TÀI LIỆU PHỤC VỤ THAM KHẢO NỘI BỘ



## **Chương Mở đầu**

# **TẦM QUAN TRỌNG CỦA MÔN HỌC BỐI CẢNH CHUNG CỦA PHÁP LUẬT XÂY DỰNG**

Xây dựng cơ bản là quá trình thực hiện tái sản xuất giản đơn và tái sản xuất mở rộng các tài sản cố định của nền kinh tế quốc dân thuộc các lĩnh vực sản xuất vật chất cũng như phi sản xuất vật chất bằng các hình thức xây dựng mới, xây dựng lại, khôi phục và mở rộng chúng. Nó là lao động của toàn xã hội tạo nên cơ sở vật chất để phát triển kinh tế, nơi ở và cuộc sống văn hoá cho mọi người, thể hiện sự tiến lên và phồn vinh của đất nước. Xây dựng cơ bản là một khâu trong hoạt động đầu tư xây dựng, nó giữ vị trí quan trọng trong đời sống của mỗi gia đình và sự phát triển chung của nền kinh tế quốc dân. Hàng năm Nhà nước dành một số vốn đáng kể để đầu tư cho xây dựng cơ bản.

### **Mục đích của pháp luật xây dựng**

Để nâng cao quản lý nhà nước và trách nhiệm của mọi người trước pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình, đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội của mọi nguồn vốn đầu tư xây dựng, khai thác tốt tài nguyên, tiềm năng lao động, đất đai và mọi tiềm năng khác của đất nước, đảm bảo an toàn cho đời sống sức khoẻ, của cải, hạnh phúc chung cho toàn dân trong một môi trường sinh thái lành mạnh với một nền kiến trúc hài hoà 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 công việc xây dựng, đó là những văn bản “PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG”. Những văn bản này điều chỉnh các mối quan hệ trong mọi hoạt động xây dựng trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam nhằm:

- Đảm bảo xây dựng các công trình bền vững, ổn định, an toàn, tiện lợi và đẹp; gìn giữ và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc trong kiến trúc; xây dựng theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá.

- 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, bảo vệ di tích văn hoá, 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.

### **Sự cần thiết phải hiểu biết pháp luật**

Nước ta từ khi có chính sách đổi mới của Đảng và Nhà nước, kinh tế có tốc độ tăng trưởng ngày càng cao; sự phát triển kinh tế gắn liền với tốc độ gia tăng về xây dựng. Từ năm 1991 lại đây, giá trị xây dựng hàng năm đều rất lớn, đặc biệt là xây dựng nhà ở của dân. Việc quản lý nhà nước về xây dựng tuy đã được cải tiến, đổi mới từng bước, song tình trạng xây dựng thiếu kỷ cương vẫn tiếp diễn đã mang lại những hậu quả nghiêm trọng. Sau hàng chục năm chiến tranh, kinh tế chưa ổn định, áp lực tăng dân số vẫn cao, tình trạng dân cư chiếm đất, mua đất xây dựng không có phép, chen lấn, san lấp hồ ao, lấn chiếm đê đập, cầu kè, đường thoát nước, tranh đất xây nhà rồi bán nhà và đất xảy ra khắp nơi. Việc xử phạt và cho tồn tại trái phép vẫn tiếp tục tái diễn.

Phần đông nhân dân muốn xây dựng theo quy hoạch, tôn trọng pháp luật, nhưng quy hoạch xây dựng chưa đủ, thủ tục còn phiền hà, chưa nhất quán, chưa có tính luật pháp cao, đồng bộ để thực hiện trong cả nước. Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành các chính sách về quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng nhưng việc tổ chức thực hiện, việc giải quyết khiếu nại của dân và giải quyết mối quan hệ giữa cơ quan Nhà nước, người chịu trách nhiệm của Nhà nước với dân chưa được quy định đầy đủ và triệt để.

Việc xây dựng nhà và công trình không đồng bộ với công trình kỹ thuật hạ tầng từ trước tới nay đã và đang gây nhiều ảnh hưởng xấu đến môi trường và an toàn cho cuộc sống của nhân dân. Tình trạng xuống cấp của các công trình hạ tầng ở các đô thị đòi hỏi cần có quy định và pháp luật nghiêm minh để xử lý đồng bộ và có hiệu quả hơn để đảm bảo cho việc xây dựng ngày càng an toàn và tạo ra môi trường sạch đẹp.

Đối với việc xây dựng nhà ở của dân cần có những quy định pháp lý rõ ràng để khuyến khích nhân dân đầu tư xây dựng nhà ở hợp pháp đưa dân việc xây dựng có kỷ cương trật tự. Các quy định về cấp phép xây dựng, các thủ tục để cho dân xây nhà đã ban hành trước đây còn chồng chéo và thiếu cơ sở thi hành nên dân tự xây không có giấy phép xây dựng, xây sai quy hoạch, trái phép rồi được tồn tại, sau đó bị phá đi khá nhiều đã gây lãng phí, thiệt hại cho nhân dân và xã hội. Việc cấp giấy phép xây dựng được phân cấp đến Ủy ban nhân dân quận, huyện để tiện cho nhân dân và quản lý được chặt chẽ hơn.

Các quy định về khảo sát, thiết kế và quản lý chất lượng công trình trong Luật Xây dựng sẽ tạo ra được pháp lý phù hợp với xu thế và thực tế phát triển của khoa học kỹ thuật bằng việc cho phép áp dụng những tiêu chuẩn kỹ thuật có chọn lọc của nước ngoài vào nước ta. Cải tiến từng bước và biên soạn lại các tiêu chuẩn kỹ thuật đã lạc hậu, việc thiết lập quy chuẩn xây dựng cho phép quản lý kỹ thuật, chất lượng công trình bằng



phương pháp mới và khuyến khích được các chủ đầu tư xây dựng tạo ra những công trình kỹ thuật có chất lượng cao đảm bảo an toàn tuyệt đối cho con người phù hợp với điều kiện thiên nhiên Việt Nam.

Các văn bản pháp quy về xây dựng mà Chính phủ đã ban hành từ những năm 1990 đến nay đã có tác dụng quản lý nhà nước về xây dựng, thiết lập cơ chế về quản lý đầu tư xây dựng, quản lý đất xây dựng, nhưng đó cũng mới là những văn bản dưới luật, Chính phủ ban hành nhằm quản lý xây dựng khi chưa có Luật Xây dựng.

Những năm gần đây các luật như: Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Khoáng sản, Luật Ngân sách, Pháp lệnh Bảo vệ đê điều, Pháp lệnh Bảo vệ công trình quốc phòng, v.v... có liên quan đến công trình xây dựng đã được Quốc hội và Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua đã thúc đẩy việc sớm ban hành Luật Xây dựng để giải quyết mối quan hệ về xây dựng công trình và các hoạt động xây dựng phù hợp với các pháp luật hiện hành.

Môn học “ Pháp luật về Xây dựng” sẽ giúp sinh viên giải đáp những vấn đề trên. Giáo trình này không thể giới thiệu toàn bộ các văn bản pháp quy liên quan đến xây dựng mà chỉ nêu những điểm mấu chốt nhất, quan trọng nhất của pháp quy về xây dựng.

### **Lịch sử phát triển của Pháp luật về Xây dựng**

Pháp luật thể hiện mối quan hệ xã hội trong một thời gian nhất định. Khi xã hội phát triển những quy định về mối quan hệ đó cũng thay đổi theo, do vậy những nghị định, thông tư và các luật lệ cũng phải được thay đổi điều chỉnh cho phù hợp.

Luật lệ xây dựng ở nước nào cũng trải qua một quá trình phát triển. Hơn 4000 năm trước, vào khoảng năm 2200 năm trước Công nguyên, tại đế quốc Babilon ở vùng Trung Đông (Iran, Iraq), một bộ luật xây dựng mang tên HAMMURABI đã ra đời, Bộ luật xây dựng này được coi là Luật Xây dựng đầu tiên của loài người. Bộ luật đã có đoạn viết: “Nếu một người thợ xây dựng nhà cửa cho một người nào đó, khi hoàn tất công việc họ sẽ được trả công là 2 đồng tiền bạc Ả rập cho một đơn vị diện tích xây dựng gọi là Sar (hơn 1m<sup>2</sup>). Nếu người thợ xây nhà mà công trình không được vững chắc, nếu ngôi nhà đổ dè chết gia chủ thì người thợ xây bị giết. Nếu con người chủ bị chết thì con người thợ bị giết. Nếu người nô lệ bị chết thì người thợ phải mua nô lệ khác để thay thế và họ phải bỏ tiền ra để xây dựng lại hoặc sửa chữa những chỗ hư hỏng”.

Ở nước ta, tuy chưa có Bộ luật Xây dựng nhưng trong Bộ luật Hồng Đức (thời nhà Lê) đã có một số điều nói về xây dựng, quy định việc xây nhà của Vua, của quan và của dân theo đẳng cấp của chế độ phong kiến.

Trong thời kỳ cuối của triều Nguyễn, thời kỳ Pháp thuộc đã có nhiều văn bản pháp luật quy định trong việc xây dựng. "Bộ sưu tập các thể lệ xây cất" của chính quyền Sài

Gòn xuất bản năm 1970 có 51 văn bản in thành tuyển tập dày 452 trang bao gồm các Dự, Sắc luật, Nghị định, Thông tư tính từ năm 1903 cho đến trước ngày miền Nam được giải phóng. Các văn bản quản lý về xây dựng của chính quyền cách mạng: Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam được tập hợp lại không phải là ít.

Gần đây, để chuẩn bị soạn thảo Bộ luật Xây dựng của Việt Nam mà Quốc hội đã chính thức giao cho Bộ Xây dựng chủ trì, ban soạn thảo đã sưu tầm một số văn bản Luật của các nước như: Ôxtrâyliia, Mỹ, Anh, Pháp, Canada, Philippin, Niu Dilân, Xingapo, Nhật, Ấn Độ,... tham khảo, với mục đích xem chúng ta có thể học được gì của họ.

Sự nghiệp xây dựng ngày càng phát triển, mọi thành phần kinh tế trong nước và đối tác đầu tư nước ngoài đều mong muốn có Luật Xây dựng để định rõ trách nhiệm, quyền lợi và bảo vệ quyền lợi cho họ. Chính quyền các cấp cũng cần có Luật Xây dựng để có cơ sở pháp lý giải quyết tốt được công bằng xã hội trong xây dựng, quản lý được mọi đối tượng xây dựng đảm bảo an toàn trong xây dựng, bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan đô thị và mọi công trình văn hoá khác.

# Chương I

## NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN XÂY DỰNG

### §1. MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN

#### 1. 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.

#### 2. Hình thức pháp luật

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 hoá 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 nhiều nước trên thế giới có thừa nhận các hình thức này).

Văn bản quy phạm pháp luật là văn bản do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành theo thủ tục, trình tự luật định, trong đó có các quy tắc xử sự chung, được Nhà nước bảo đảm thực hiện nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội.

Văn bản quy phạm pháp luật có những đặc điểm sau:

\* Văn bản này phải do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành. Nghĩa là không phải mọi văn bản đều có thể gọi là văn bản quy phạm pháp luật, mà chỉ những văn bản nào được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (theo luật định) ban hành mới có thể trở thành văn bản quy phạm pháp luật.

\* Văn bản quy phạm pháp luật phải chứa đựng các quy tắc xử sự chung (quy phạm pháp luật) có những văn bản có ý nghĩa nhưng không chứa đựng quy tắc xử sự chung

thì cũng không phải là văn bản quy phạm pháp luật. Chẳng hạn Nhà nước có thể ra các văn bản như lời kêu gọi, hiệu triệu, tuyên bố...

\* Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo những trình tự, thủ tục nhất định do luật định và dưới những hình thức nhất định (tên gọi).

### 3. 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 được quy định trong Hiến pháp.

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

Thí dụ: Bộ luật Dân sự; Bộ luật Hình sự; Luật Đầu tư nước ngoài (đạo luật).

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

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

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

Hiến pháp 1959 được tu chỉnh cho phù hợp với đất nước chia hai miền sau Hiệp nghị Giơnevơ 1955. Ngày 02 tháng 7 năm 1976 đổi tên nước thành Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

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 là hiến pháp đang có hiệu lực thi hành.

Nội dung của Hiến pháp 1992 gồm:

- *Chương I:* Nước Cộng hoà XHCN Việt Nam - Chế độ chính trị
- *Chương II:* Chế độ kinh tế.
- *Chương III:* Văn hoá, giáo dục, khoa học, công nghệ.
- *Chương IV:* Bảo vệ Tổ quốc Việt Nam xã hội chủ nghĩa.
- *Chương V:* Quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân.
- *Chương VI:* Quốc hội.
- *Chương VII:* Chủ tịch nước.
- *Chương VIII:* Chính phủ.
- *Chương IX:* Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân.
- *Chương X:* Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân.

- *Chương XI*: Quốc kỳ, quốc huy, quốc ca, thủ đô, ngày quốc khánh.

- *Chương XII*: Hiệu lực của Hiến pháp và việc sửa đổi Hiến pháp.

Hiến pháp 1992 có những điểm mới so với các hiến pháp trước, trong những điểm này có những điều liên quan đến nghề xây dựng. Cụ thể là:

Điều 2: ...Tất cả quyền lực Nhà nước thuộc về nhân dân mà nền tảng là liên minh giai cấp công nhân với giai cấp nông dân và tầng lớp trí thức.

Điều 15: Nhà nước phát triển nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Cơ cấu kinh tế nhiều thành phần với các hình thức tổ chức sản xuất, kinh doanh đa dạng dựa trên chế độ sở hữu toàn dân, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, trong đó sở hữu toàn dân và sở hữu tập thể là nền tảng.

Điều 16: ... mở rộng hợp tác kinh tế, khoa học kỹ thuật và giao lưu với thị trường thế giới.

Điều 21: Kinh tế cá thể, kinh tế tư bản tư nhân được chọn hình thức tổ chức sản xuất, kinh doanh, được thành lập doanh nghiệp không bị hạn chế về quy mô hoạt động trong những ngành, nghề có lợi cho quốc kế dân sinh. Kinh tế gia đình được khuyến khích phát triển.

Điều 22: Các cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc mọi thành phần kinh tế phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước, đều bình đẳng trước pháp luật, vốn và tài sản hợp pháp được Nhà nước bảo hộ.

Điều 23: Tài sản hợp pháp của cá nhân, tổ chức không bị quốc hữu hoá...

### ***Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam***

Bộ luật Dân sự là công cụ pháp lý tạo dựng mối quan hệ giữa người và người trong xã hội. Luật Dân sự quy định quyền lợi, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, Nhà nước để bảo đảm sự bình đẳng và an toàn pháp lý trong quan hệ dân sự.

Luật Dân sự quy định địa vị pháp lý của cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác. Luật Dân sự còn quy định quyền, nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ tài sản, quan hệ nhân thân trong giao lưu dân sự, chuẩn mực pháp lý cho cách ứng xử của các chủ thể khi giao lưu dân sự.

Bộ luật Dân sự gồm 7 phần (838 điều) đề cập đến các vấn đề sau:

*Phần một*: Những quy định chung (8 chương-171 điều).

*Phần thứ hai*: Tài sản và quyền sở hữu (7 chương-113 điều).

*Phần thứ ba*: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự (5 chương-349 điều).

*Phần thứ tư*: Thừa kế (4 chương-56 điều).

*Phần thứ năm*: Những quy định về chuyển quyền sử dụng đất (6 chương-55 điều).

*Phần thứ sáu: Quyền sở hữu trí tuệ và chuyển giao công nghệ (3 chương-81 điều).*

*Phần thứ bảy: Quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài (13 điều).*

Tất cả các phần trong Bộ luật Dân sự đều liên quan đến nhà đất và xây dựng. Những người hành nghề xây dựng, kiến trúc cần phải nắm vững để chủ động trong các giải pháp thực tế của mình.

b) Các văn bản dưới luật: Các văn bản dưới luật là những văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan Nhà nước ban hành theo trình tự, thủ tục và hình thức được pháp luật quy 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 quy định của chúng phải phù hợp với những quy định của văn bản luật.

Văn bản dưới luật gồm:

- Pháp lệnh do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành.
- Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành.
- Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước.
- Nghị quyết, Nghị định của Chính phủ; Quyết định; Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ.
- Quyết định, Chỉ thị, Thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ.
- Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Quyết định, Chỉ thị, Thông tư của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.
- Nghị quyết, Thông tư liên tịch giữa các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, giữa các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền với tổ chức chính trị-xã hội.
- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân.
- Quyết định, Chỉ thị của Ủy ban nhân dân.

#### **4. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật**

Hiến pháp là luật cơ bản của Nhà nước, có hiệu lực pháp luật cao nhất. Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành phải phù hợp với Hiến pháp, bảo đảm tính thống nhất, thứ bậc hiệu lực pháp lý của văn bản trong hệ thống pháp luật.

Văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan Nhà nước cấp dưới ban hành phải phù hợp với Văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan Nhà nước cấp trên.

Văn bản quy phạm pháp luật trái với Hiến pháp, trái với văn bản của cơ quan Nhà nước cấp trên phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bãi bỏ, đình chỉ việc thi hành.



Văn bản quy phạm pháp luật phải quy định rõ hiệu lực thi hành về thời gian, không gian và đối tượng áp dụng.

## **5. Pháp luật trong lĩnh vực xây dựng**

Pháp luật trong xây dựng là một bộ phận nằm trong hệ thống pháp luật của nước ta. Đến nay nước ta chưa có đạo luật xây dựng, vì vậy pháp luật xây dựng ở nước ta hiện nay được quy định ở nhiều văn bản khác nhau, chủ yếu là các văn bản của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các Bộ có liên quan như:

- Quyết định số 132/HĐBT ngày 05/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị.
- Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08-7-1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng.
- Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05-5-2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng.
- Nghị định số 88/1999/NĐ-CP ngày 01-9-1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu thầu.
- Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/7/2000 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư.
- Thông tư số 05/1999/TT-BKH ngày 11/11/1999 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn quản lý các dự án quy hoạch.
- Thông tư liên tịch 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ Xây dựng - Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng.
- Quyết định số 10/2001/QĐ-BTC ngày 13/3/2001 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Quy chế chuyển vốn đầu tư thuộc ngân sách nhà nước.
- Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

Pháp luật trong xây dựng được hiểu là hệ thống các quy phạm pháp luật (được quy định ở các văn bản khác nhau) do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm điều chỉnh các hoạt động xây dựng và những hoạt động khác có liên quan đến 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 hoá, văn minh hiện đại của mỗi quốc gia. Hoạt động này rất phức tạp bao gồm nhiều công đoạn từ khâu khảo sát, lập dự án, duyệt dự án, thiết kế tổ chức thi công, đưa công trình vào sử dụng...tất cả những công đoạn đó khi tiến hành đều phải dựa trên những quy định của pháp luật nhằm đảm bảo hiệu quả, chất lượng của công trình.

## §2. NHỮNG VĂN BẢN LIÊN QUAN TRỰC TIẾP ĐẾN HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

### 1. Về các văn bản luật

- Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (ngày 09 tháng 11 năm 1995 và sửa đổi lần thứ tư ngày 09/6/2000).
- Luật Đất đai (Quốc hội thông qua 14/7/1993) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai (Quốc hội thông qua 02/12/1998).
- Luật Bảo vệ môi trường (Quốc hội thông qua 27/12/1993).
- Luật Bảo vệ sức khoẻ nhân dân (Quốc hội thông qua 30/6/1989).
- Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (Quốc hội thông qua 12/11/1996).
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (Quốc hội thông qua 09/6/2000).
- Bộ luật Lao động (Quốc hội thông qua 23/6/1994).
- Luật Doanh nghiệp Nhà nước (1995) và Luật doanh nghiệp (Số 13/1999/QH10 ngày 12/6/1999).
- Luật Hợp tác xã (Quốc hội thông qua 20/3/1996).
- Luật Khuyến khích đầu tư trong nước (1998).

### 2. Về các văn bản do Chính phủ, Bộ Xây dựng, các Bộ ban hành (thường gọi là các văn bản dưới luật) như

- Nghị định số ... ngày... của...
- Thông tư số ... ngày... của...
- Quyết định số ... ngày... của...
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam...
- Văn bản số ... ngày... của...

Nội dung một số văn bản liên quan đến nghề xây dựng:

#### a) Điều lệ quản lý đầu tư xây dựng

Ngày 08/7/1999 Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị định số 52/1999/NĐ-CP về Quy chế Quản lý Đầu tư và Xây dựng. Nghị định này bao gồm:

*Chương 1: Những quy định chung (20 điều).*

*Chương 2: Chuẩn bị đầu tư (12 điều).*

*Chương 3: Thực hiện đầu tư (17 điều).*

*Chương 4: Kết thúc xây dựng và đưa dự án vào khai thác, sử dụng (9 điều).*

*Chương 5: Hình thức quản lý thực hiện dự án (5 điều).*

*Chương 6: Chi phí xây dựng (3 điều).*

*Chương 7: Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm (2 điều).*

*Chương 8: Điều khoản thi hành (2 điều).*

Kèm theo các quy định, văn bản có phụ lục về phân loại dự án đầu tư.

Về nguyên tắc cơ bản: Nhà nước thống nhất quản lý về đầu tư và xây dựng, về mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch và kế hoạch phát triển trên toàn lãnh thổ, về quy chuẩn xây dựng, về lựa chọn công nghệ, về sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường, về thiết kế, thi công, bảo hành công trình và các khía cạnh khác của dự án.

Với các dự án vốn Nhà nước thì Nhà nước còn quản lý thêm các mặt thương mại, tài chính, hiệu quả kinh tế. Cụ thể Nhà nước yêu cầu dự án phải được thực hiện đúng trình tự đầu tư và xây dựng. Các dự án phải được phân định rõ chức năng quản lý Nhà nước với quản lý sản xuất kinh doanh. Phân định rõ chức năng quản lý của từng cấp đối với dự án qua các bước.

*b) Quy chế đấu thầu (ban hành kèm theo Nghị định số 88/1999/NĐ-CP ngày 01-9-1999 của Chính phủ)*

Quy chế đấu thầu được ban hành nhằm thống nhất quản lý các hoạt động đấu thầu tuyển chọn tư vấn, mua sắm hàng hoá, xây lắp và lựa chọn đối tác để thực hiện dự án hoặc từng phần dự án trên lãnh thổ Việt Nam.

Nội dung của Quy chế đấu thầu bao gồm:

*Chương 1: Những quy định chung (16 điều).*

*Chương 2: Đấu thầu tuyển chọn tư vấn (5 điều).*

*Chương 3: Đấu thầu mua sắm hàng hoá (11 điều).*

*Chương 4: Đấu thầu xây lắp (11 điều).*

*Chương 5: Đấu thầu đối với gói thầu quy mô nhỏ (2 điều).*

*Chương 6: Đấu thầu lựa chọn đối tác để thực hiện dự án (3 điều).*

*Chương 7: Quản lý nhà nước về đấu thầu (9 điều).*

*Chương 8: Kiểm tra và xử lý vi phạm (3 điều).*

*Chương 9: Điều khoản thi hành (1 điều).*

Mục tiêu của công tác đấu thầu là nhằm thực hiện tính cạnh tranh, công bằng và minh bạch trong quá trình đấu thầu để lựa chọn nhà thầu phù hợp, bảo đảm hiệu quả kinh tế của dự án. Việc đấu thầu được thực hiện trên cơ sở từng gói thầu. Quy trình thực hiện đấu thầu bao gồm: chuẩn bị đấu thầu, tổ chức đấu thầu, xét thầu, thẩm định và phê duyệt, công bố trúng thầu, thương thảo hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.

*c) Quy chuẩn xây dựng:*

Quy chuẩn xây dựng là văn bản quy định các yêu cầu kỹ thuật tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ đối với mọi hoạt động xây dựng và các giải pháp, các tiêu chuẩn được sử dụng để đạt các yêu cầu đó.

Mục tiêu của Quy chuẩn xây dựng là đảm bảo việc xây dựng, cải tạo các đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp và các công trình xây dựng đạt hiệu quả về mọi mặt:

- Bảo đảm điều kiện về an toàn, vệ sinh, tiện nghi cho những người làm việc và sinh sống trong khu vực hoặc công trình được xây dựng, cải tạo.

- Bảo vệ được lợi ích của toàn xã hội.

- Sử dụng hợp lý vốn đầu tư, đất đai và các tài nguyên khác.

Nội dung cơ bản của Quy chuẩn xây dựng gồm 3 tập. Trong từng chương cụ thể quy định những trường hợp hạn chế phạm vi áp dụng, các dòng in đứng là những yêu cầu bắt buộc, các dòng in nghiêng là những dòng hướng dẫn từng giải pháp được chấp thuận.

Quy chuẩn xây dựng là cơ sở kỹ thuật cho việc lập thiết kế, thẩm định, phê duyệt các dự án quy hoạch, đồ án thiết kế công trình xây dựng, kiểm tra quá trình xây dựng và nghiệm thu cho phép sử dụng công trình.

Quy chuẩn xây dựng bao gồm các quy định liên quan đến kỹ thuật trong các hoạt động xây dựng, không bao gồm những quy định liên quan đến các thủ tục hành chính, quản lý về xây dựng, trật tự, vệ sinh công cộng.



## Chương II

# PHÁP LUẬT VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

### §1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

#### I. Đối tượng phải lập quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian kiến trúc và bố trí các công trình trên một khu vực lãnh thổ trong từng thời kỳ, làm cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội.

Các vùng phát triển kinh tế tổng hợp, chuyên ngành, các đô thị, khu dân cư tập trung nông thôn, các hệ thống công trình xây dựng chuyên ngành về năng lượng, giao thông, thủy lợi, thông tin liên lạc trong phạm vi toàn quốc và từng vùng phải lập quy hoạch xây dựng để quản lý xây dựng theo quy hoạch. Tổ chức lập quy hoạch phải là tổ chức hợp pháp có chuyên môn về quy hoạch xây dựng. Quy hoạch xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### II. Phân loại quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng được phân làm 4 loại:

- + Quy hoạch xây dựng vùng.
- + Quy hoạch xây dựng đô thị.
- + Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn.
- + Quy hoạch xây dựng chuyên ngành.

### §2. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Quy hoạch xây dựng vùng là việc bố trí hợp lý các đô thị, khu dân cư tập trung, khu công nghiệp, các công trình công nghiệp quy mô lớn, các công trình và các khu vực kinh tế chuyên ngành khác; các mạng công trình giao thông, thủy lợi, năng lượng, thông tin liên lạc truyền thông và các cơ sở kỹ thuật hạ tầng khác nhằm khai thác có hiệu quả đất đai, tài nguyên, nguồn nước, nhân lực và điều kiện tự nhiên của vùng đó để phát triển kinh tế - xã hội.

Yêu cầu nội dung quy hoạch xây dựng vùng:





- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng và nguồn lực phát triển của vùng; dự toán khả năng tăng trưởng kinh tế, tăng dân số và các nhu cầu phát triển xã hội khác.

- Định hướng phát triển chung, xác định vị trí, không gian và giới hạn đất đai của đối tượng cần phải xây dựng trong vùng. Hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng của vùng phải thống nhất và đồng bộ với mạng lưới công trình của quốc gia.

- Quy hoạch xây dựng vùng lập cho thời gian từ 20 đến 25 năm và quy hoạch xây dựng đợt đầu từ 5 đến 10 năm.

- Lựa chọn khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển theo từng giai đoạn. Kiến nghị cơ chế và các chính sách, biện pháp quản lý phát triển vùng.

### §3. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Mục tiêu của quy hoạch xây dựng đô thị là tạo lập môi trường sống an toàn, vệ sinh và tiện nghi cho con người trong việc tổ chức không gian, phát triển cơ sở hạ tầng đô thị; sử dụng hợp lý vốn, đất đai và tài nguyên khác; đáp ứng yêu cầu xây dựng trong các giai đoạn, yêu cầu phát triển đô thị theo định hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá và giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc. Quy hoạch xây dựng đô thị gồm có:

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

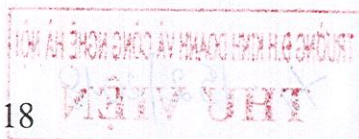
#### A. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ

Công tác quy hoạch xây dựng hiện nay chủ yếu tập trung ở các đô thị và vùng ngoại vi. Chính phủ đã có quyết định số 132/HĐBT ngày 05/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng nay là Chính phủ về việc phân loại đô thị.

Đô thị là các điểm dân cư có các yếu tố cơ bản sau đây:

- + Là trung tâm tổng hợp hay trung tâm chuyên ngành lúa gạo, hàng hải, than có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của vùng lãnh thổ nhất định.
- + Quy mô dân số ít nhất là 4000 người (vùng núi là 2000 người).
- + Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 60% trở lên trong tổng số lao động là nơi sản xuất và dịch vụ thương mại hàng hoá phát triển.
- + Có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng phục vụ dân cư đô thị. Mật độ dân cư được xác định theo từng loại đô thị phù hợp với đặc điểm từng vùng.

Đô thị được chia làm 5 loại:





Loại đô thị	Đặc điểm	Dân số	Mật độ dân cư
Đô thị loại I	Đô thị rất lớn là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội, khoa học kỹ thuật, dịch vụ, giao thông, công nghiệp, giao dịch quốc tế có vai trò thúc đẩy sự phát triển của cả nước, có tỷ suất hàng hoá cao, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng đồng bộ.	Trên 1 triệu người Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp > 90%	Trên 15.000 người/km <sup>2</sup>
Đô thị loại II	Đô thị lớn là trung tâm kinh tế, văn hoá, xã hội, sản xuất công nghiệp, du lịch dịch vụ, giao thông, giao dịch quốc tế, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một vùng lãnh thổ.	Từ 35 vạn đến dưới 1 triệu người, Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 90% trở lên	12.000 người/km <sup>2</sup> trở lên
Đô thị loại III	Đô thị trung bình lớn là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, là nơi sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, tập trung du lịch, dịch vụ, có vai trò thúc đẩy phát triển của một tỉnh hoặc từng lĩnh vực đối với vùng lãnh thổ. Sản xuất hàng hoá tương đối phát triển. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới công trình công cộng được xây dựng từng mặt.	Từ 10 vạn đến dưới 35 vạn (miền núi có thể thấp hơn). Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 80% trở lên	10.000 người/km <sup>2</sup> trở lên (vùng núi có thể thấp hơn)
Đô thị loại IV	Đô thị trung bình nhỏ là trung tâm tổng hợp chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương nghiệp, có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một tỉnh hay một vùng kinh tế đã và đang đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình công cộng từng phần.	Từ 3 vạn đến dưới 10 vạn (miền núi có thể thấp hơn) Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 70% trở lên	8.000 người/km <sup>2</sup> trở lên (vùng núi có thể thấp hơn)
Đô thị loại V	Đô thị nhỏ là trung tâm tổng hợp kinh tế - xã hội hoặc trung tâm chuyên ngành sản xuất tiểu thủ công nghiệp có vai trò thúc đẩy sự phát triển của một huyện hay một vùng trong tỉnh hoặc một vùng trong huyện. Bước đầu xây dựng một số công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật.	Từ 4000 đến dưới 3 vạn (miền núi có thể thấp hơn). Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp từ 60% trở lên	6.000 người/km <sup>2</sup> (vùng núi có thể thấp hơn)

(Hiện nay Bộ Xây dựng soạn thảo văn bản trình Chính phủ ban hành, theo dự thảo này thì đô thị sẽ được chia thành 6 loại: loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3, loại 4, loại 5).

Trên cơ sở biểu phân cấp, phân loại đã nêu trên, các Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc, tự xác định, lập tờ trình để Thủ tướng Chính phủ xem xét công nhận đô thị nào là thuộc loại nào. Để phân cấp quản lý Chính phủ quản lý đô thị loại 1 và 2 các đô thị còn lại do Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 về việc ban hành quy định lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, quyết định của Bộ trưởng đã quy định là:

1. Tất cả các đô thị (bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn) đều phải có đồ án quy hoạch cải tạo và xây dựng, các đồ án quy hoạch bao gồm:

- Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng.
- Đồ án quy hoạch chung cho từng lãnh thổ.
- Đồ án quy hoạch chi tiết.

2. Các đồ án quy hoạch xây dựng phải được phổ biến và trưng cầu ý kiến nhân dân.

## B. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC LẬP QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

### I. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng

Mục đích: Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng nhằm xác lập các cơ sở để lập đồ án quy hoạch xây dựng các đô thị hoặc các khu công nghiệp, các điểm dân cư nông thôn, phát triển cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường trong vùng. Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập theo quyết định của Chính phủ trong giai đoạn 15-20 năm, trên cơ sở quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của cả nước và từng vùng, các quy hoạch chuyên ngành theo vùng và các quyết định, pháp luật của Nhà nước có liên quan .

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các loại vùng lãnh thổ có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành (công nghiệp đô thị, nông nghiệp, du lịch-nghỉ dưỡng, bảo vệ thiên nhiên, lâm nghiệp v.v...) và các vùng kinh tế - hành chính tỉnh, huyện, các khu vực phát triển kinh tế.

*Nhiệm vụ của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng là:*

- + Đánh giá tổng hợp thực trạng và các nguồn lực phát triển vùng.
- + Dự báo các khả năng tăng trưởng về kinh tế, dân số, đất đai, nhu cầu xã hội, các quan hệ đối nội, đối ngoại của vùng, quá trình đô thị hoá và sự bất ổn định của môi trường tự nhiên... hình thành các phương án cân đối khả năng với nhu cầu.
- + Xây dựng các mục tiêu và quan điểm phát triển vùng.
- + Định hướng tổ chức không gian (phân định các vùng chức năng), cơ sở hạ tầng và biện pháp bảo vệ môi trường.
- + Chọn các khu vực và đối tượng ưu tiên phát triển, hình thành danh mục các chương trình và dự án đầu tư trọng điểm, cân đối yêu cầu vốn đầu tư, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên.
- + Kiến nghị cơ chế và các chính sách quản lý phát triển vùng.

Sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng được lập trên các bản đồ địa hình có tỷ lệ được quy định như sau:

- Vùng có quy mô đến 30000km<sup>2</sup> áp dụng bản đồ có tỷ lệ 1/25000 ÷ 1/100000
- Vùng có quy mô lớn hơn 30000km<sup>2</sup> áp dụng bản đồ có tỷ lệ 1/100000 ÷ 1/300000

**Thành phần hồ sơ chủ yếu của sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng gồm:**

*a) Phân bản vẽ:*

+ Sơ đồ vị trí và các quan hệ liên vùng (tỷ lệ lựa chọn theo quy mô của vùng nghiên cứu có tác động trực tiếp ảnh hưởng đến vùng quy hoạch).

+ Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất đai.

+ Sơ đồ định hướng phát triển vùng (tổ chức không gian, bảo vệ môi trường và cơ sở hạ tầng).

+ Sơ đồ quy hoạch xây dựng đợt đầu (tổ chức không gian, bảo vệ môi trường và cơ sở hạ tầng có kèm theo danh mục dự án đầu tư sắp xếp theo thứ tự ưu tiên).

+ Sơ đồ minh họa quy hoạch xây dựng các khu vực ưu tiên đầu tư (theo tỷ lệ thích hợp).

Đối với hồ sơ chính thức, tất cả các sơ đồ, bản đồ quy định đều được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp (có ghi tỷ lệ xích) để đưa vào phần minh họa của thuyết minh.

*b) Phân văn bản:*

+ Thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, tờ trình và phụ lục.

+ Dự thảo văn bản quản lý xây dựng theo sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng.

Hồ sơ quy hoạch xây dựng vùng sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải đưa đến các Bộ, ngành và các tỉnh hoặc thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan để thực hiện.

**II. Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Mục đích: Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng nhiệm vụ cải tạo và xây dựng đô thị về phát triển không gian, cơ sở hạ tầng, tạo lập một môi trường sống thích hợp có xét đến sự cân đối hài hoà giữa sự mở rộng đô thị với sản xuất nông nghiệp, đảm bảo an ninh quốc phòng và các hoạt động kinh tế khác, với việc bảo tồn các di tích lịch sử, cảnh quan thiên nhiên có tính đến hậu quả của thiên tai cũng như các sự cố công nghệ có thể xảy ra.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập cho một đô thị riêng biệt hoặc hệ thống các điểm dân cư đô thị có quan hệ thường xuyên chặt chẽ với nhau về lãnh thổ kinh tế, xã hội, dịch vụ và các mặt khác.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được thể hiện bằng cơ sở định hướng phát triển đô thị 15-20 năm và quy hoạch xây dựng đợt đầu 5-10 năm, trong đó tập trung giải quyết các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá thực trạng các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, cơ sở kỹ thuật hạ tầng hiện có để xác định tiềm lực của đô thị.

- Phải tính đến các yếu tố như: bảo vệ môi trường; bảo vệ đê điều, các công trình quốc phòng, an ninh và các công trình khác được pháp luật quy định; bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử, văn hoá và cảnh quan thiên nhiên; giữ gìn và sử dụng tiết kiệm đất đai trồng trọt lương thực và các loại cây con đặc chủng được pháp luật quy định.

- Xác định nguồn cấp nước, tận dụng tối đa nguồn nước mặt và điều kiện thiên nhiên.

- Xác định hệ thống cung cấp năng lượng, giao thông, thoát nước, các cơ sở thông tin liên lạc, phòng chống cháy, nổ và sự cố công nghệ khác có thể xảy ra.

- Phân định ranh giới các khu vực chức năng để lập quy hoạch chi tiết và xác định vị trí để lập các dự án đầu tư xây dựng các loại công trình.

- Có đủ hồ sơ khảo sát, trắc địa, địa chính, độ ẩm, bản vẽ quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn lập quy hoạch.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được lập trên bản đồ có địa hình với tỷ lệ được quy định như sau:

Ký hiệu tỷ lệ	Nội dung	Loại đô thị theo Quyết định số 132/HĐBT		
		I, II	III	IV, V
A	Sơ đồ liên hệ vùng hoặc sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng	1/25000 ÷ 1/300000		
B	Định hướng phát triển dài hạn	1/10000 ÷ 1/25000	1/10000	1/5000
C	Quy hoạch xây dựng đợt đầu	1/10000 ÷ 1/5000	1/5000	1/2000

Các bản đồ gốc phải đảm bảo chính xác, rõ ràng và không được qua thời hạn 5 năm kể từ khi ban hành.

Trường hợp địa hình, địa mạo và hiện trạng đã có nhiều biến đổi trước khi sử dụng bản đồ phải được đo đạc bổ sung.

Riêng đối với đô thị loại I khi lập đồ án quy hoạch chung nhất thiết phải sử dụng các tài liệu không ảnh hưởng mới nhất, còn với các đô thị loại II, III ở nơi có điều kiện thì phải triệt để khai thác các tài liệu không ảnh hưởng để kiểm tra, làm chính xác lại các bản đồ gốc.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của bản đồ quy hoạch chung xây dựng đô thị gồm:

### 1. Phần bản vẽ

+ Sơ đồ liên hệ vùng (tỷ lệ A).

+ Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất xây dựng (tỷ lệ B).

- + Sơ đồ định hướng phát triển không gian (tỷ lệ B).
- + Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật (tỷ lệ B).
- + Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai 5-10 năm (tỷ lệ C).
- + Bản đồ quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường (tỷ lệ C).
- + Sơ đồ tổng hợp các đường dây, đường ống kỹ thuật (tỷ lệ C).
- + Hồ sơ các mặt cắt và chỉ giới đường đỏ các đường phố chính.
- + Các sơ đồ, biểu bảng minh hoạ.

Các bản vẽ và các sơ đồ, biểu bảng minh hoạ, áp dụng bắt buộc đối với hồ sơ nghiên cứu (hồ sơ mẫu) để sử dụng trong các cuộc họp báo cáo xét duyệt.

Khi lập hồ sơ chính thức, tất cả các bản vẽ từ 1÷6 và 9 phải được thu nhỏ ở các tỷ lệ thích hợp, có kèm theo tỷ lệ xích để đưa vào phần minh hoạ hoặc phụ lục của thuyết minh. Riêng các bản vẽ 3, 4, 5, 6, 7, 8 phải được thể hiện trên bản đồ theo đúng tỷ lệ quy định tại bảng 1 và phải được lưu trữ bằng máy vi tính để đảm bảo tính chính xác khi khai thác sử dụng.

## 2. Phần văn bản

a) Tờ trình, thuyết minh tóm tắt.

b) Thuyết minh tổng hợp, trong đó thể hiện những nội dung chính sau đây:

- Các căn cứ và cơ sở lập đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.
- Nội dung chi tiết của đồ án.
- Các kết luận và kiến nghị.
- Phụ lục các văn bản thoả thuận của các cơ quan thẩm định, các bản vẽ thu nhỏ, các sơ đồ và biểu bảng minh hoạ.

c) Dự thảo "Điều lệ quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch", kèm theo bản đồ phân vùng quản lý trong đó khoanh định các khu vực đặc trưng và quy định các chế độ quản lý và sử dụng đất (có kèm theo tiêu chí kiến trúc - quy hoạch và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu) của từng khu vực đó.

## III. Các đồ án quy hoạch chi tiết

Các đồ án quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hoá và làm chính xác các quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị và lập cho các khu đất có yêu cầu cải tạo và xây dựng trong khu vực trước mắt dưới 10 năm.

Các đồ án quy hoạch chi tiết phân chia và quy định cụ thể chế độ quản lý sử dụng các khu đất hoặc các lô đất dành cho việc sử dụng công cộng hoặc tư nhân, phục vụ cho các mục đích cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng các công trình nhà ở, dịch vụ, các công

trình sản xuất, kinh doanh, các khu cây xanh, công viên văn hoá - nghỉ ngơi; nghiên cứu chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng khu đất, cải tạo và phát triển các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; quy định việc giữ gìn, tôn tạo và phát triển các công trình kiến trúc và các khu vực cảnh quan thiên nhiên có giá trị, bảo đảm an toàn phòng, chữa cháy và bảo vệ môi trường đô thị.

Các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở để chỉ đạo việc lập các dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước thiết kế xây dựng tiếp theo và tiến hành các thủ tục cấp chứng chỉ quy hoạch: giao đất và cấp giấy phép xây dựng.

*Nhiệm vụ của các đồ án quy hoạch chi tiết:*

- Đánh giá độ chính xác của các hồ sơ khảo sát để lập quy hoạch chi tiết.
- Đánh giá thực trạng việc sử dụng đất đai và các công trình hiện có để xác định chi tiết quy hoạch sử dụng đất đai trong thời gian 5 năm, 10 năm, 20 năm tới.
- Xác định các yếu tố cần thiết để lập đồ án quy hoạch cải tạo, xây dựng và phát triển.
- Cân đối các nhu cầu đầu tư để phân loại và xác định địa điểm cho các công trình xây dựng và nhà ở của dân.
- Phân định đất đai và đề xuất cơ chế quản lý đất xây dựng phù hợp với đất được đưa vào sử dụng.
- Có phương án thiết kế kiến trúc không gian và bố trí hợp lý chi tiết mặt bằng.
- Xác định các giải pháp cải tạo và xây dựng các cơ sở, hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng. Trong đó đặc biệt chú ý các công trình ngầm; nguồn cung cấp nước sạch, nước cứu hoả, địa điểm tập trung phương tiện cứu hoả; chống ô nhiễm môi trường và tạo lập môi trường xanh - sạch - đẹp.
- Xác định chỉ giới đường đỏ; chỉ giới xây dựng; tuyến, quy mô và tiêu chuẩn các tuyến đường phố được xây dựng, cải tạo, bảo đảm không vi phạm phạm vi bảo vệ đề điều, khu vực bảo vệ an ninh, quốc phòng và hành lang an toàn các công trình mà pháp luật quy định.
- Xác định các giải pháp kỹ thuật và biện pháp kinh tế để phân định trình tự đầu tư phát triển xây dựng và cải tạo.
- Lập điều lệ quản lý xây dựng quy hoạch chi tiết kèm theo hồ sơ, bản vẽ.

Quy hoạch chi tiết đô thị phải tuân theo và cụ thể hoá các quy định của quy hoạch chung xây dựng đô thị.

*Các đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm:*

**1. Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai:** Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai được lập ở 2 mức độ như sau:



- Đối với khu đất có diện tích trên 200ha áp dụng bản đồ tỷ lệ 1/2000 ÷ 1/5000 nhằm cụ thể hoá và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị về quản lý sử dụng đất đai; việc cải tạo và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, định hướng về kiến trúc và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên cho mỗi khu đất có quy mô 4-20ha.

- Đối với khu đất có từ 20 ÷ 200ha áp dụng bản đồ 1/1000 ÷ 1/2000 nhằm cụ thể hóa và làm chính xác quy định của đồ án quy hoạch chung và đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất có liên quan, đồng thời xác định rõ mục tiêu, chế độ quản lý sử dụng đất các yêu cầu về bố cục quy hoạch - kiến trúc, và các cơ sở hạ tầng, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, vệ sinh môi trường cho từng khu đất dành để xây dựng các cụm công trình hoặc công trình.

## 2. Đồ án quy hoạch chia lô

Được lập cho khu đất có diện tích dưới 20ha trên bản đồ địa chính và bản đồ địa hình có tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500 nhằm quy định chế độ quản lý và sử dụng đất đai và các yêu cầu cải tạo hoặc xây dựng các công trình tại từng lô đất.

Các bản đồ gốc sử dụng để lập các đồ án quy hoạch chi tiết phải bảo đảm rõ ràng, chính xác phản ánh nội dung cập nhật về địa hình và thực trạng khu đất.

Thành phần hồ sơ chủ yếu của đồ án quy hoạch chi tiết gồm:

### a) Phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (trích lập từ bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai của đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai nếu là đồ án quy hoạch chia lô).

+ Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (tối thiểu phải đề xuất 2 phương án để so sánh lựa chọn).

+ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đai hoặc bản đồ quy hoạch chia lô (đối với đồ án quy hoạch chia lô).

+ Sơ đồ tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc và cảnh quan (mặt bằng và các mặt đứng triển khai).

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (có kèm theo các bản vẽ thiết kế chi tiết).

+ Bản đồ tổng hợp đường dây và đường ống kỹ thuật.

+ Hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

*b) Phân văn bản:*

+ Tờ trình, thuyết minh tóm tắt và tổng hợp, phụ lục và các văn bản thoả thuận của các cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt đồ án.

+ Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng.

Nghị định 91/CP ngày 17/8/1994 ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị cũng đã quy định rõ:

Đô thị phải được xây dựng phát triển theo quy hoạch và các quy định của pháp luật nhằm phục vụ cho mục tiêu chính trị kinh tế văn hoá xã hội và an ninh quốc phòng.

Chính phủ thực hiện quyền quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị trong phạm vi cả nước Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị tại địa phương mình.

Việc lập quy hoạch đô thị phải do các tổ chức chuyên môn được nhà nước công nhận lập và phải tuân theo các tiêu chuẩn quy trình kỹ thuật của nhà nước.

Đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý đô thị, tiến hành công tác đầu tư xây dựng lập kế hoạch cải tạo đô thị hàng năm, ngắn hạn và dài hạn thuộc các ngành và địa phương. Tuy vậy đồ án quy hoạch vẫn được điều chỉnh mặc dù đã được duyệt. Cấp nào được duyệt cấp đó được quyền điều chỉnh. Trung bình cứ 5 năm có 1 lần điều chỉnh.

Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết là cơ sở để cấp chứng chỉ quy hoạch và giấy phép xây dựng (sẽ giới thiệu cụ thể ở phần sau).

### C. THẨM QUYỀN LẬP, XÉT DUYỆT CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Được quy định như sau:

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại 1, 2 và các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị khác khi xét thấy cần thiết.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị loại 1,2 và thẩm tra các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị còn lại thuộc địa phương mình.

Ủy ban nhân dân các thành phố thuộc tỉnh, thị xã và huyện trình duyệt đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Kiến trúc sư trưởng hoặc sở xây dựng (đối với các đô thị không có kiến trúc sư trưởng) tổ chức lập, thẩm tra để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị nói trên.

Kiến trúc sư trưởng các thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập, thẩm tra và trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương.

Việc xét duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại 3,4 quy hoạch chi tiết trung tâm đô thị loại 1,2 và các quốc lộ đi qua các đô thị tỉnh lỵ phải có ý kiến chính thức bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

#### **§4. QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN**

Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn được lập cho các đơn vị hành chính cấp xã nhằm tạo lập môi trường sống tốt, phù hợp với phong tục tập quán địa phương, sử dụng tốt đất đai tài nguyên để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch sản xuất nông - lâm - ngư nghiệp, công nghiệp địa phương, quy hoạch xây dựng đô thị và các khu dân cư nông thôn lân cận.

Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn được lập cho thời hạn từ 10 đến 20 năm và quy hoạch chi tiết đợt đầu 5 năm.

Nội dung quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn:

- Xác định mối quan hệ giữa xã được quy hoạch với các khu vực xung quanh trong phạm vi huyện về: phát triển kinh tế thị trường, giao thông, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước;

- Khảo sát, đánh giá tổng hợp các yếu tố: tự nhiên, kinh tế, xã hội, dân cư, lao động, hạ tầng kỹ thuật, sử dụng đất đai, cảnh quan và môi trường;

- Xác định tiềm năng và thế mạnh kinh tế làm tiền đề cho phát triển khu dân cư;

- Dự báo dân số và yêu cầu xây dựng các loại công trình;

- Lập hồ sơ định hướng phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất đai;

- Lập mặt bằng sử dụng đất đai và phân chia lô đất cho các khu vực xây dựng đợt đầu, xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

- Xác định địa điểm xây dựng các công trình quan trọng;

- Quy hoạch phát triển các công trình kỹ thuật hạ tầng;

- Soạn thảo điều lệ quản lý xây dựng.

## §5. QUY HOẠCH XÂY DỰNG CHUYÊN NGÀNH

Quy hoạch xây dựng chuyên ngành gồm:

+ Quy hoạch xây dựng chuyên ngành do các ngành kinh tế kỹ thuật hoặc các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành lập để định hướng phát triển hệ thống các công trình xây dựng chuyên ngành trong phạm vi cả nước hoặc vùng kinh tế nhằm thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong thời gian từ 10 đến 20 năm.

+ Quy hoạch xây dựng chuyên ngành nằm trong thành phần quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn, thể hiện cụ thể mạng lưới các công trình hạ tầng, công trình sản xuất, dịch vụ chuyên ngành để phát triển đồng bộ khi xây dựng vùng, đô thị, nông thôn.

Nội dung quy hoạch xây dựng chuyên ngành:

- Định hướng tổ chức hệ thống mạng lưới các công trình xây dựng chuyên ngành kèm theo các giải pháp kinh tế kỹ thuật;
- Xác định nội dung xây dựng đột đầu;
- Quy định việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Quy hoạch xây dựng chuyên ngành được duyệt phải được thể hiện trong quy hoạch xây dựng vùng và phải được cụ thể hoá trong quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn.

### Chương III

## NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án đầu tư là tập hợp những đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhất định nhằm đạt được sự tăng trưởng về số lượng hoặc duy trì, cải tiến, nâng cao chất lượng của sản phẩm hoặc dịch vụ trong khoảng thời gian xác định (chỉ bao gồm hoạt động đầu tư trực tiếp).

Để việc đầu tư xây dựng của các nhà đầu tư được thuận tiện, đồng thời giữ cho việc xây dựng đảm bảo trật tự, ổn định, đảm bảo môi trường sinh thái và cuộc sống an toàn cho người dân. Pháp luật quy định cụ thể việc xây dựng phải đảm bảo một số nguyên tắc và một số thủ tục.

Việc đầu tư xây dựng phải trải qua 3 giai đoạn:

- + Chuẩn bị đầu tư.
- + Thực hiện đầu tư.
- + Kết thúc xây dựng, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Để tiện việc theo dõi, phân cấp xét duyệt và quản lý, trong Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 07/8/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 Chính phủ đã phân cấp dự án đầu tư xây dựng.

### §1. PHÂN LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Căn cứ vào tính chất, đặc điểm công nghệ, vị trí, diện tích chiếm đất, mức độ tác động môi trường, quy mô phát triển của từng dự án, Chính phủ phân các dự án đầu tư xây dựng thành nhóm để phân cấp quản lý.

Các dự án đầu tư (không kể dự án đầu tư trực tiếp của nước ngoài) được phân thành 3 nhóm A, B và C theo quy định dưới đây:

#### *1. Dự án thuộc nhóm A là những dự án có một trong các điều kiện sau*

a) Các dự án thuộc phạm vi bảo vệ an ninh, quốc phòng có tính bảo mật quốc gia, có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng, thành lập và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp mới - không kể mức vốn.

b) Các dự án: sản xuất chất độc hại, chất nổ không phụ thuộc vào quy mô vốn đầu tư - không kể mức vốn.

c) Các dự án; công nghiệp điện, khai thác dầu khí, chế biến dầu khí, hóa chất, phân bón, chế tạo máy (bao gồm cả mua và đóng tàu, lắp ráp ô tô), 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 - có mức vốn trên 600 tỉ đồng.

d) Các dự án: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm 1-c), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hóa dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính viễn thông, BOT trong nước, xây dựng khu nhà ở, đường giao thông nội thị thuộc các khu đô thị đã có quy hoạch chi tiết được duyệt - có mức vốn trên 400 tỉ đồng.

e) Các dự án: hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị mới; các dự án: công nghiệp nhẹ, sành, sứ, thủy tinh, in; vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, mua sắm thiết bị xây dựng, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm sản - có mức vốn trên 300 tỉ đồng.

g) Các dự án: y tế, văn hóa, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng, kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác - có mức vốn trên 200 tỉ đồng.

## ***2. Dự án thuộc nhóm B là những dự án có một trong các điều kiện sau***

a) Các dự án: công nghiệp điện, dầu khí; hóa chất, phân bón, chế tạo máy (bao gồm cả mua và đóng tàu, lắp ráp ô tô), 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 - có mức vốn từ 30 đến 600 tỉ đồng.

b) Các dự án: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm 2-c), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hóa dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí, sản xuất vật liệu, bưu chính viễn thông, BOT trong nước, xây dựng khu nhà ở, trường phổ thông, đường giao thông nội thị thuộc các khu đô thị đã có quy hoạch chi tiết được duyệt - có mức vốn từ 20 đến 400 tỉ đồng.

c) Các dự án: hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị mới; các dự án: công nghiệp nhẹ, sành, sứ, thủy tinh, in; vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, thiết bị xây dựng, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm sản - có mức vốn từ 15 đến 300 tỉ đồng.

d) Các dự án: y tế, văn hóa, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng, kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác - có mức vốn từ 7 đến 200 tỉ đồng.

## ***3. Dự án thuộc nhóm C là những dự án có một trong các điều kiện sau***

a) Các dự án; công nghiệp điện, dầu khí, hóa chất, phân bón, chế tạo máy (bao gồm cả mua và đóng tàu, lắp ráp ô tô), 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 - có mức vốn dưới 30 tỉ đồng. Các trường phổ thông nằm trong quy hoạch (không kể mức vốn).

b) Các dự án: thủy lợi, giao thông (khác ở điểm 3-a), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hóa dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính viễn thông, BOT trong nước, xây dựng khu nhà ở, trường phổ thông, đường giao thông nội thị thuộc các khu đô thị đã có quy hoạch chi tiết được duyệt - có mức vốn dưới 20 tỉ đồng.

c) Các dự án: hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị mới; các dự án: công nghiệp nhẹ, sành, sứ, thủy tinh, in; vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, mua sắm thiết bị xây dựng, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, chế biến nông, lâm sản - có mức vốn dưới 15 tỉ đồng.

d) Các dự án: y tế, văn hóa, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng, kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác - có mức vốn dưới 7 tỉ đồng.

## **§2. BA GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

Trong Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 07/8/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 Chính phủ đã quy định rõ nội dung ba giai đoạn của dự án đầu tư từ Điều 21 đến 58 thuộc chương II, III và IV.

### **I. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư**

#### **1. Nội dung công tác chuẩn bị đầu tư bao gồm:**

- + Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư và quy mô đầu tư.
- + Tiến hành tiếp xúc thăm dò thị trường trong nước hoặc nước ngoài để xác định nhu cầu tiêu thụ, khả năng cạnh tranh của sản phẩm, tìm nguồn cung ứng thiết bị, vật tư cho sản xuất; xem xét khả năng về nguồn vốn đầu tư và lựa chọn hình thức đầu tư.
- + Tiến hành điều tra, khảo sát và chọn địa điểm xây dựng.
- + Lập dự án đầu tư.
- + Gửi hồ sơ dự án và văn bản trình đến người có thẩm quyền quyết định đầu tư, tổ chức cho vay vốn đầu tư và cơ quan thẩm định dự án đầu tư.

#### **2. Trình tự lập dự án đầu tư bao gồm các bước sau**

- a) Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hoặc thuê các tổ chức tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư.

b) Đối với các dự án nhóm A chủ đầu tư phải tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo nghiên cứu khả thi. Trường hợp các dự án đã được Quốc hội hoặc Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư thì chỉ cần lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Những dự án nhóm A đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và cho phép phân ra các dự án thành phần hoặc tiểu dự án thành phần hoặc tiểu dự án đó được lập báo cáo nghiên cứu khả thi, trình duyệt và quản lý dự án như một dự án đầu tư độc lập.

+ Đối với các dự án nhóm B chủ đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, nếu xét thấy cần thiết phải lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét quyết định và có yêu cầu bằng văn bản.

c) Đối với các dự án nhóm C có mức vốn đầu tư từ 1 tỉ đồng trở lên, chủ đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

Các dự án có mức vốn dưới 1 tỉ đồng, các dự án sửa chữa, bảo trì sử dụng vốn sự nghiệp và các dự án của các ngành đã có thiết kế mẫu và tiêu chuẩn kỹ thuật được Bộ quản lý ngành phê duyệt trên cơ sở quy hoạch tổng thể đối với từng vùng thì không phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi riêng cho từng dự án mà chỉ lập báo cáo đầu tư. Nội dung báo cáo đầu tư do Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn cụ thể.

Báo cáo nghiên cứu khả thi là tài liệu cơ sở, chủ đầu tư đã nghiên cứu, so sánh và lựa chọn phương án đầu tư để gửi cơ quan thẩm định đầu tư và trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

### **3. Nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi**

+ Nghiên cứu về sự cần thiết phải đầu tư, các điều kiện thuận lợi và khó khăn.

+ Dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư.

+ Chọn khu vực địa điểm xây dựng và dự kiến nhu cầu diện tích sử dụng đất trên cơ sở giảm tới mức tối đa việc sử dụng đất và những ảnh hưởng về môi trường, xã hội và tái định cư (có phân tích, đánh giá cụ thể).

+ Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, kỹ thuật (bao gồm cả cây trồng, vật nuôi nếu có) và các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng.

+ Phân tích, lựa chọn sơ bộ các phương án xây dựng.

+ Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn; khả năng hoàn vốn và trả nợ, thu lãi.

+ Tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế - xã hội của dự án.

+ Xác định tính độc lập khi vận hành, khai thác của các dự án thành phần hoặc tiểu dự án (nếu có).

#### **4. Nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi**

- Những căn cứ để xác định sự cần thiết phải đầu tư.
- Lựa chọn hình thức đầu tư.
- Chương trình sản xuất và các yếu tố phải đáp ứng (đối với các dự án có sản xuất).
- Các phương án địa điểm cụ thể (hoặc vùng địa điểm, tuyến công trình) phù hợp với quy hoạch xây dựng (bao gồm cả tài liệu về sự lựa chọn địa điểm, trong đó có đề xuất giải pháp hạn chế tới mức tối thiểu ảnh hưởng đối với môi trường và xã hội).
- Phương án giải phóng mặt bằng, kế hoạch tái định cư (nếu có).
- Phân tích, lựa chọn phương án kĩ thuật, công nghệ (bao gồm cả cây trồng, vật nuôi nếu có).
- Các phương án kiến trúc, giải pháp xây dựng, thiết kế sơ bộ của các phương án đề nghị lựa chọn, giải pháp quản lí và bảo vệ môi trường.
- Xác định nguồn vốn (hoặc loại nguồn vốn), khả năng tài chính, tổng mức đầu tư và nhu cầu vốn theo tiến độ. Phương án hoàn trả vốn đầu tư (đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn đầu tư).
- Phương án quản lí khai thác dự án và sử dụng lao động.
- Phân tích hiệu quả đầu tư.
- Các mốc thời gian chính thực hiện đầu tư. Dự án nhóm C phải lập ngay kế hoạch đầu thầu. Dự án nhóm A, B có thể lập kế hoạch đầu thầu sau khi có quyết định đầu tư (tùy điều kiện cụ thể của dự án). Thời gian khởi công (chậm nhất), thời hạn hoàn thành đưa công trình vào khai thác sử dụng (chậm nhất).
- Kiến nghị hình thức quản lí thực hiện dự án.
- Xác định chủ đầu tư.
- Mối quan hệ và trách nhiệm của các cơ quan liên quan đến dự án.

#### **5. Tổng mức đầu tư**

a) Tổng mức đầu tư bao gồm những chi phí cho việc chuẩn bị đầu tư, chi phí chuẩn bị thực hiện đầu tư và xây dựng, chi phí chuẩn bị sản xuất, lãi vay ngân hàng của chủ đầu tư trong thời gian thực hiện đầu tư, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất), chi phí bảo hiểm, chi phí dự phòng. Đối với dự án nhóm A và một số dự án có yêu cầu đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ cho phép, tổng mức đầu tư còn bao gồm các chi phí nghiên cứu khoa học, công nghệ có liên quan đến dự án.

b) Tổng mức đầu tư chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp:

+ Nhà nước ban hành những quy định mới có quy định được thay đổi mặt bằng giá đầu tư và xây dựng;

+ Do thay đổi tỉ giá giữa đồng Việt Nam và đồng ngoại tệ với phân phải sử dụng ngoại tệ của các dự án (nếu trong tổng mức đầu tư chưa ghi rõ phân ngoại tệ phải sử dụng).

+ Do các trường hợp bất khả kháng.

c) Đối với các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội thông qua và quyết định chủ trương đầu tư, tổng mức đầu tư được xác định chính thức sau khi có báo cáo nghiên cứu khả thi được cơ quan có thẩm quyền quyết định, người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt và quyết định đầu tư.

d) Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nội dung chi tiết tổng mức đầu tư.

## **6. Thẩm định dự án đầu tư**

a) Những dự án đầu tư 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 và vốn do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư phải được thẩm định. Việc thẩm định dự án đầu tư phải do cơ quan chức năng của nhà nước có thẩm quyền và tổ chức tín dụng nhà nước thực hiện (đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng). Chủ đầu tư có trách nhiệm tình báo cáo nghiên cứu khả thi tới người có thẩm quyền quyết định đầu tư và đồng gửi cơ quan có chức năng thẩm định theo quy định tại khoản g Điều này.

b) Đối với báo cáo nghiên cứu tiền khả thi các dự án nhóm A, chủ đầu tư trực tiếp trình Thủ tướng Chính phủ và đồng gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính và bộ Quản lý ngành để xem xét báo cáo Thủ tướng Chính phủ. Khi có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ mới tiến hành lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tiếp tục thẩm dò, đàm phán, kí thỏa thuận giữa các đối tác tham gia đầu tư trước khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi. Các dự án quan trọng của quốc gia do Quốc hội thông qua và quyết định chủ trương đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo Chính phủ để trình Quốc hội.

c) Các dự án lập báo cáo đầu tư thì không phải thẩm định. Chủ đầu tư có trách nhiệm trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét báo cáo đầu tư để quyết định đầu tư.

d) Các dự án khu đô thị mới (hoặc dự án thành phần) nếu phù hợp với quy hoạch chi tiết và dự án phát triển kết cấu hạ tầng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chỉ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi.

e) Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn hồ sơ thẩm định dự án đầu tư.

g) Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư

\* Đối với dự án nhóm A: Bộ Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ quản lý ngành, các Bộ, địa phương có liên quan. Tùy theo

yêu cầu cụ thể đối với từng dự án, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có thể mời các tổ chức và chuyên gia tư vấn thuộc các Bộ khác có liên quan để tham gia dự án. Đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, tổ chức cho vay vốn thẩm định phương án tài chính và phương án trả nợ trước khi trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư.

\* Đối với dự án nhóm B, C 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:

- Người có thẩm quyền quyết định đầu tư sử dụng cơ quan chuyên môn trực thuộc đủ năng lực tổ chức thẩm định, có thể mời cơ quan chuyên môn của các Bộ, ngành khác có liên quan để thẩm định dự án.

- Các dự án thuộc cấp tỉnh quản lý, Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tổ chức thẩm định dự án có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan có liên quan.

- Tổ chức cho vay vốn thẩm định phương án tài chính và phương án trả nợ và chấp thuận cho vay trước khi trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư.

### ***7. Nội dung thẩm định dự án đầu tư***

a) Các dự án đầu tư 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, vốn tín dụng của các doanh nghiệp nhà nước phải được thẩm định về:

- Sự phù hợp với quy hoạch phát triển ngành, lãnh thổ, quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn;

- Chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia (nếu có);

- Các ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước mà dự án đầu tư có thể được hưởng theo quy chế chung;

- Phương án công nghệ, quy mô sản xuất, công suất sử dụng;

- Phương án kiến trúc, việc áp dụng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;

- Sử dụng đất đai, tài nguyên, bảo vệ môi trường, kế hoạch tái định cư (nếu có);

- Phòng, chống cháy, nổ, an toàn lao động và các vấn đề xã hội của dự án;

- Các vấn đề rủi ro của dự án có thể xảy ra trong quá trình thực hiện làm ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư;

- Đánh giá tổng thể về tính khả thi của dự án.

b) Các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh còn phải thẩm định các điều kiện tài chính, giá cả, hiệu quả đầu tư và phương án hoàn trả vốn đầu tư của dự án.

c) Cơ quan tổ chức thẩm định dự án đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định của mình và trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư báo cáo thẩm định, các hồ sơ cần thiết, kèm theo dự thảo quyết định đầu tư.

## **8. Hội đồng thẩm định Nhà nước về các dự án đầu tư**

Hội đồng thẩm định Nhà nước về các dự án đầu tư được thành lập theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ để thẩm định các dự án đầu tư.

Tùy theo quy mô, tính chất và sự cần thiết của từng dự án, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Hội đồng thẩm định Nhà nước về dự án đầu tư thẩm định hoặc thẩm định lại trước khi quyết định đầu tư.

## **9. Thời hạn thẩm định dự án đầu tư kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ**

- + Đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm A thời hạn thẩm định không quá 60 ngày.
- + Đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm B thời hạn thẩm định không quá 30 ngày.
- + Đối với các dự án đầu tư thuộc nhóm C thời hạn thẩm định không quá 20 ngày.

## **10. Nội dung quyết định đầu tư**

Tất cả các dự án đầu tư thuộc nguồn vốn Nhà nước phải có quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền trước khi thực hiện đầu tư. Nội dung quyết định đầu tư gồm:

- Mục tiêu đầu tư;
  - Xác định chủ đầu tư;
  - Hình thức quản lý dự án;
  - Địa điểm, diện tích đất sử dụng, phương án bảo vệ môi trường, kế hoạch tái định cư và phục hồi (nếu có);
  - Công nghệ, công nghệ thiết kế, phương án kiến trúc, tiêu chuẩn kỹ thuật và cấp công trình;
  - Chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia (nếu có);
  - Tổng mức đầu tư;
  - Nguồn vốn đầu tư, khả năng tài chính kể cả vốn của dự án;
  - Các ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước mà dự án đầu tư có thể được hưởng theo quy chế chung;
  - Phương thức thực hiện dự án. Nguyên tắc phân chia gói thầu và hình thức lựa chọn nhà thầu. Dự án nhóm C phải lập ngay kế hoạch đấu thầu, dự án nhóm A, B có thể lập kế hoạch đấu thầu sau khi có quyết định đầu tư;
  - Thời gian xây dựng và các mốc tiến độ triển khai chính của dự án. Thời hạn khởi công (chậm nhất), thời hạn hoàn thành đưa công trình vào khai thác, sử dụng (chậm nhất).
  - Mối quan hệ và trách nhiệm các Bộ, ngành, địa phương có liên quan (nếu có).
- Hiệu lực thi hành.



## ***11. Thay đổi nội dung dự án đầu tư***

a) Dự án đầu tư đã được quyết định đầu tư chỉ được thay đổi nội dung dự án trong các trường hợp đặc biệt. Khi cần thay đổi nội dung, chủ đầu tư phải giải trình rõ lý do, nội dung dự định thay đổi để trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

b) Sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép thay đổi nội dung dự án bằng văn bản thì dự án mới được tổ chức thẩm định lại và trình duyệt lại theo đúng quy định. Không được thay đổi quy mô đầu tư khi dự án chưa đưa vào khai thác sử dụng.

c) Dự án bị đình, hoãn hoặc hủy bỏ trong các trường hợp sau:

- Sau 12 tháng kể từ ngày có quyết định đầu tư, chủ đầu tư không triển khai dự án mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của người có thẩm quyền.

- Thay đổi mục tiêu của dự án mà không được người có thẩm quyền cho phép bằng văn bản.

- Kéo dài việc thực hiện dự án quá 12 tháng so với các mốc tiến độ ghi trong quyết định đầu tư mà không có lý do chính đáng và không được người có thẩm quyền chấp nhận.

d) Người có thẩm quyền quyết định đình, hoãn hoặc hủy bỏ dự án đầu tư phải xác định rõ lý do và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình. Chủ đầu tư để dự án đầu tư bị đình hoãn mà không có lý do chính đáng, phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thiệt hại của dự án đầu tư.

## ***12. Kinh phí lập dự án, thẩm định dự án đầu tư***

+ Dự án đầu tư thuộc nguồn vốn nào thì kinh phí cho việc lập, lệ phí thẩm định dự án được tính trong nguồn vốn đó. Các dự án chưa xác định được nguồn vốn đầu tư bao gồm cả dự án sẽ được hỗ trợ tín dụng đầu tư của Nhà nước thì chủ đầu tư sử dụng nguồn vốn hợp pháp của mình hoặc vay vốn ngân hàng để thực hiện và sau khi xác định được nguồn vốn chính thức sẽ hoàn trả.

+ Kinh phí cho công tác tư vấn lập dự án, lệ phí thẩm định dự án, chi phí thuê chuyên gia thẩm định dự án được xác định trong vốn đầu tư của dự án. Bộ Xây dựng thống nhất với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính để có hướng dẫn chi tiết chi phí thuê chuyên gia thẩm định cũng như ban hành lệ phí thẩm định dự án đầu tư.

+ Sau khi thẩm định, nếu dự án không được thực hiện thì chi phí cho công tác lập và thẩm định dự án được trích từ nguồn vốn của doanh nghiệp hoặc phải trích từ kinh phí sự nghiệp thuộc các cơ quan hành chính sự nghiệp hoặc trích từ ngân sách Nhà nước đã bố trí cho dự án trong kế hoạch để thanh toán.



## **II. Giai đoạn thực hiện đầu tư**

### **1. Nội dung thực hiện dự án đầu tư**

Nội dung thực hiện dự án đầu tư bao gồm:

- + Xin giao đất hoặc thuê đất (đối với dự án có sử dụng đất).
- + Xin giấy phép xây dựng (nếu yêu cầu phải có giấy phép xây dựng) và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có khai thác tài nguyên).
- + Thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thực hiện kế hoạch tái định cư và phục hồi (đối với các dự án có yêu cầu tái định cư và phục hồi), chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có).
- + Mua sắm thiết bị và công nghệ.
- + Thực hiện việc khảo sát, thiết kế xây dựng.
- + Thẩm định, phê duyệt thiết kế và tổng dự toán, dự toán công trình.
- + Tiến hành thi công xây lắp.
- + Kiểm tra và thực hiện các hợp đồng.
- + Quản lý kỹ thuật, chất lượng thiết bị và chất lượng xây dựng.
- + Vận hành thử, nghiệm thu, quyết toán vốn đầu tư, bàn giao và thực hiện bảo hành sản phẩm.

Việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện các nội dung quy định tại phần này được thực hiện theo quy định trong quyết định đầu tư của dự án và Quy chế đấu thầu.

### **2. Giao nhận đất**

- Chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất phải lập hồ sơ xin giao đất hoặc thuê đất theo quy định của pháp luật.
- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết hồ sơ xin giao đất hoặc thuê đất không quá 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
- Việc thu hồi đất, giao nhận đất đai tại hiện trường thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **3. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng**

+ Đối với các dự án đầu tư và xây dựng có tính chất sản xuất, kinh doanh, chủ đầu tư chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân địa phương để thống nhất phương án đền bù, kế hoạch giải phóng mặt bằng, kinh phí, tiến độ và việc thanh quyết toán giải phóng mặt bằng để Ủy ban nhân dân tổ chức thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng xây dựng theo tiến độ và bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu xây dựng.

+ Đối với các dự án đầu tư và xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và các dự án quan trọng quốc gia, Ủy ban nhân dân các cấp chủ trì cùng

với chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng theo tiến độ, thành lập khu tái định cư chung và thực hiện việc tái định cư theo chế độ chính sách của Nhà nước và chính sách hỗ trợ của dự án đầu tư.

+ Bộ Quốc phòng chủ trì phối hợp với các địa phương, hướng dẫn, quy định rõ các vùng đất còn phải rà phá bom mìn; phối hợp với các Bộ, ngành liên quan hướng dẫn thực hiện công việc rà phá bom mìn mặt bằng xây dựng.

#### **4. Thiết kế xây dựng công trình**

**4.1. Tài liệu hợp pháp dùng để thiết kế:** Các tài liệu về thăm dò, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, khí tượng và các tài liệu khi dùng để thiết kế xây dựng các công trình phải do tổ chức có tư cách pháp lý về các lĩnh vực trên cung cấp. Việc thiết kế xây dựng phải tuân theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng do Nhà nước ban hành. Nếu áp dụng quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của nước ngoài thì phải được Bộ Xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

#### **4.2. Trình tự thiết kế**

a) Trong báo cáo nghiên cứu khả thi, phải thực hiện bước thiết kế sơ bộ trên cơ sở phương án công nghệ tạm thời lựa chọn, quy mô và kiến trúc công trình;

b) Sau khi dự án có quyết định đầu tư và xác định được nhà cung cấp thiết bị công nghệ, việc thiết kế xây dựng công trình thực hiện theo các quy định sau đây:

- Công trình có yêu cầu kỹ thuật cao, địa chất phức tạp phải thực hiện thiết kế kỹ thuật (thiết kế triển khai) trước khi thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế chi tiết);

- Công trình kỹ thuật đơn giản hoặc đã có thiết kế mẫu, xử lý nền móng không phức tạp được thực hiện thiết kế kỹ thuật - thi công.

Thực hiện thiết kế kỹ thuật phải căn cứ vào mục tiêu đầu tư và nội dung yêu cầu trong quyết định đầu tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng.

c) Trong trường hợp đặc biệt, nếu phải thay đổi nội dung quy định tại điểm a, b khoản 4.2 này thì phải trình lại báo cáo nghiên cứu khả thi và được sự chấp thuận của người có thẩm quyền quyết định đầu tư;

d) Tổ chức thiết kế phải lập tổng dự toán của thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công. Tổng dự toán không được lớn hơn tổng mức đầu tư đã duyệt; nếu lớn hơn thì tổ chức thiết kế tính toán lại cho phù hợp.

Bộ Xây dựng quy định nội dung hồ sơ thiết kế.

#### **4.3. Tổ chức thiết kế**

+ Công tác thiết kế phải do tổ chức, cá nhân có chuyên môn thực hiện. Tùy điều kiện cụ thể của dự án, chủ đầu tư có thể ký hợp đồng với các tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu xây dựng thực hiện các bước thiết kế theo quy định tại phần này;

+ Tổ chức thiết kế hoặc cá nhân có chuyên môn thiết kế phải có đăng ký hoạt động tư vấn tại cơ quan có thẩm quyền và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, kết quả tính toán, an toàn kết cấu và sự ổn định của công trình (bao gồm cả tính chính xác của tiên lượng, dự toán);

+ Mỗi đồ án thiết kế phải có người chủ trì thiết kế, đồ án thiết kế lớn (nhóm A, B) phải có chủ nhiệm đồ án, người chủ trì thiết kế hoặc chủ nhiệm đồ án phải chịu trách nhiệm cá nhân về chất lượng và tính đúng đắn của đồ án thiết kế, giải pháp kỹ thuật nêu ra và tiên lượng thiết kế;

+ Tổ chức thiết kế phải thực hiện công tác giám sát tác giả trong suốt quá trình thi công xây lắp, hoàn thiện và nghiệm thu công trình;

+ Nghiêm cấm tổ chức thiết kế nhận thầu thiết kế quá phạm vi đã đăng kí hoặc mượn danh nghĩa của các tổ chức thiết kế khác dưới bất kì hình thức nào.

### **5. Nội dung thẩm định kỹ thuật và tổng dự toán**

Các dự án đầu tư có xây dựng sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, trước khi đấu thầu xây lắp phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán. Cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán để phê duyệt là cơ quan có chức năng quản lý xây dựng đã được phân cấp.

Chủ đầu tư có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, đồng thời gửi hồ sơ tới cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán. Việc thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán phải thực hiện đầy đủ các quy định về thủ tục, trình tự kỹ thuật nhằm bảo đảm chất lượng thiết kế và tổng dự toán.

#### **5.1. Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật bao gồm:**

a) Sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật với nội dung đã được phê duyệt trong quy định đầu tư về quy mô, công nghệ, công suất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch, kiến trúc, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng;

b) Bảo vệ môi trường, sinh thái, phòng, chống cháy nổ, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp;

c) Sự hợp lý của giải pháp thiết kế kỹ thuật;

d) Tư cách pháp lý của tổ chức, cá nhân thiết kế.

#### **5.2. Nội dung thẩm định tổng dự toán bao gồm:**

a) Kiểm tra tính đúng đắn của các định mức, đơn giá và việc vận dụng định mức, đơn giá, các chế độ, chính sách có liên quan và các khoản mục chi phí theo quy định của Nhà nước;

b) Sự phù hợp giữa khối lượng thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán;

c) Xác định giá trị tổng dự toán kể cả thiết bị để so sánh với tổng mức đầu tư đã duyệt.

**5.3. Cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán** chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thẩm định quy định tại điểm a, b, c khoản 5.1 và điểm a, b khoản 5.2 của phần này. Khi cần thiết, cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán có thể thuê chuyên gia, các tổ chức tư vấn chuyên ngành cùng tham gia thẩm định (tổ chức tư vấn thiết kế không được tham gia thẩm định sản phẩm thiết kế của mình). Chi phí thuê chuyên gia thẩm định được tính vào tổng mức đầu tư tổng dự toán công trình. Bộ Xây dựng thống nhất với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết chi phí thuê chuyên gia thẩm định.

**5.4. Thời gian thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán** quy định như sau: không quá 45 ngày (đối với dự án nhóm A), không quá 30 ngày (đối với dự án nhóm B), không quá 20 ngày (đối với dự án nhóm C) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

**5.5. Bộ Tài chính ban hành lệ phí thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán** sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

## **6. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán**

### **6.1. Căn cứ để phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán**

a) Thuyết minh và bản vẽ tổng thể của thiết kế kỹ thuật;

b) Tổng dự toán và tổng tiến độ (đối với dự án phải phê duyệt tổng dự toán, tổng tiến độ);

c) Văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán của cơ quan có chức năng quản lý xây dựng được phân cấp thẩm định.

### **6.2. Nội dung quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán**

a) Phê duyệt các nội dung chính của thiết kế kỹ thuật:

- Tên, địa chỉ, quy mô công trình, công nghệ, công suất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính, cấp công trình, quy hoạch, kiến trúc, các tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng;

- Kỹ thuật về bảo vệ môi trường, sinh thái, phòng, chống cháy nổ, an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp;

- Sự hợp lý của giải pháp thiết kế kỹ thuật xây dựng.

b) Phê duyệt những bổ sung của thiết kế kỹ thuật so với thiết kế sơ bộ, không làm thay đổi nội dung trong quy hoạch đầu tư;

c) Phê duyệt tổng dự toán, tổng tiến độ xây dựng (đối với dự án phải phê duyệt tổng dự toán và tổng tiến độ);

+ Sự hợp lí của các định mức, đơn giá, các chế độ chính sách có liên quan, các chi phí khác theo quy định của Nhà nước đã áp dụng;

+ Giá trị tổng dự toán kể cả thiết bị phù hợp với quyết định đầu tư.

d) Những nội dung yêu cầu phải hoàn chỉnh bổ sung hồ sơ (nếu có).

### 6.3. Thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh:

\* Thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán của các dự án nhóm A do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Hội đồng quản trị Tổng công ty Nhà nước do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập (Tổng công ty 91), Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có dự án đầu tư phê duyệt sau khi đã được Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định. Riêng các công trình xây dựng giao thông thuộc Bộ Giao thông vận tải; công trình xây dựng hầm mỏ, công trình xây dựng công nghiệp thuộc Bộ Công nghiệp; công trình xây dựng thuộc Tổng cục Bưu điện; công trình di tích thuộc Bộ Văn hóa - Thông tin; công trình quốc phòng, bảo vệ an ninh quốc gia thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, thì các Bộ và các cơ quan đó tự chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán để cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với các dự án đầu tư chỉ mua sắm trang thiết bị có những yêu cầu chuyên môn đặc thù, các Bộ, ngành tự thẩm định thiết kế và tổng dự toán để trình cấp có thẩm quyền duyệt.

Cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định của mình.

Các Bộ và cơ quan nói trên hướng dẫn cho cấp dưới thực hiện việc thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán của các dự án nhóm B, C thuộc ngành mình.

\* Dự án nhóm B, C thuộc các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và các Tổng công ty Nhà nước, người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán sau khi đã được cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của cấp quyết định đầu tư thẩm định;

\* Dự án nhóm B, C do địa phương quản lý, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán sau khi đã được Sở Xây dựng hoặc Sở có xây dựng chuyên ngành thẩm định (tùy theo tính chất của dự án).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng hoặc Sở có xây dựng chuyên ngành phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán các công trình thuộc dự án nhóm C do tỉnh quản lý;

\* Chủ đầu tư được phép phê duyệt thiết kế chi tiết và dự toán các hạng mục công trình phụ (hàng rào, nhà thường trực) và những hạng mục công trình không phải đấu thầu, nhưng không được làm ảnh hưởng đến thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình đã được duyệt.

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư phát triển doanh nghiệp của Nhà nước, vốn do doanh nghiệp tự huy động và vốn tín dụng thương mại không do Nhà nước bảo lãnh:

- Dự án nhóm A, tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán theo quy định tại điểm a khoản 6.3 nói trên.

- Dự án nhóm B, C người có thẩm quyền quyết định đầu tư của doanh nghiệp phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán sau khi cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của doanh nghiệp thẩm định.

6.4. Đối với dự án đầu tư sản xuất kinh doanh của tư nhân và các tổ chức kinh tế không thuộc doanh nghiệp Nhà nước, chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế. Các nội dung thẩm định của cơ quan chức năng Nhà nước quy định tại khoản 5.1 nói trên do cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện khi cấp giấy phép xây dựng công trình.

6.5. Người có thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung phê duyệt theo quy định tại khoản 6.2 và các quy định khác của pháp luật.

## **7. Giấy phép xây dựng**

Các công trình xây dựng mới, cải tạo, mở rộng, sửa chữa lớn, trùng tu, tôn tạo, trước khi tiến hành xây dựng, chủ đầu tư phải xin phép xây dựng, trừ các công trình được miễn giấy phép xây dựng (quy định tại Điều 39 Nghị định 52/1999/NĐ-CP).

Đối với việc xây dựng nhà ở của nhân dân, Nhà nước chỉ quản lý về quy hoạch, kiến trúc và môi trường. Các cơ quan Nhà nước có trách nhiệm công bố công khai các điều kiện về các mặt nói trên để nhân dân căn cứ vào các điều kiện đó để lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng. Các trường hợp được miễn cấp giấy phép xây dựng quy định cụ thể tại Điều 39 Nghị định 52/1999/NĐ-CP.

## **8. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng**

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng bao gồm:

- + Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu quy định);
- + Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp);
- + Giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;



+ Tài liệu thiết kế công trình gồm cả bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt và bản vẽ móng.

### **9. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc lãnh thổ mình quản lý theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có thể ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng trực tiếp cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc thẩm quyền.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu tư nhân và các công trình có quy mô nhỏ theo phân cấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và theo sự hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn của Sở Xây dựng.

Riêng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh việc quy định cấp giấy phép xây dựng do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng.

Nghiêm cấm cơ quan, cá nhân thừa hành cấp giấy phép xây dựng gây khó khăn, bắt ép người xin cấp giấy phép xây dựng phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý mình;

Bộ Xây dựng hướng dẫn quy cách và nội dung thiết kế, quy trình cấp giấy phép xây dựng. Tổng cục Địa chính hướng dẫn quy định giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất khi xin cấp giấy phép xây dựng. Bộ Tài chính quy định lệ phí cấp giấy phép xây dựng.

### **10. Giấy phép khai thác tài nguyên**

Nếu dự án đầu tư có nhu cầu khai thác tài nguyên thì chủ đầu tư phải xin giấy phép khai thác tài nguyên và tuân theo các quy định của pháp luật về tài nguyên khoáng sản.

### **11. Nguyên tắc quản lý đấu thầu và chỉ định thầu trong đầu tư xây dựng**

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, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước phải thực hiện theo Quy chế Đấu thầu.

### **12. Hợp đồng tư vấn, mua sắm vật tư thiết bị và xây lắp**

Trong các hợp đồng tư vấn, hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị và xây lắp phải ràng buộc đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Với hợp đồng xây lắp, phải có đảm bảo về đền bù, giải tỏa mặt bằng để nhà thầu có thể triển khai hợp đồng theo đúng tiến độ đã định.

Trước khi trình kết quả đấu thầu để cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư phải làm rõ các nội dung hợp đồng với nhà thầu được đề nghị xem xét trúng thầu.

Trường hợp chỉ định thầu, chủ đầu tư phải căn cứ vào thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán đã được duyệt để thương thảo và kí kết hợp đồng.



### **13. Điều kiện khởi công công trình**

Tất cả các công trình muốn khởi công phải có đủ các điều kiện dưới đây;

- Có giấy phép xây dựng (đối với các dự án phải có giấy phép xây dựng).
- Có hợp đồng giao nhận thầu xây lắp hợp pháp.
- Hoàn thành việc đền bù, giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Bảo đảm có vốn để thanh toán theo tiến độ thực hiện hoạt động giao nhận thầu.
- Đối với công trình 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, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước, nếu dự án mới có giấy phép xây dựng nhưng cần thiết phải khởi công thì phải có thiết kế kỹ thuật và dự toán hạng mục khởi công được người có thẩm quyền phê duyệt và hợp đồng giao nhận thầu hợp pháp.

### **14. Quản lý chất lượng công trình xây dựng**

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chất lượng công trình xây dựng ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư cho đến kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng. Trách nhiệm quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư, của tổ chức tư vấn đầu tư và xây dựng, của nhà thầu xây dựng, của cơ quan quản lý Nhà nước về chất lượng xây dựng được quy định cụ thể tại Điều 46 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000.

### **15. Nghiệm thu công trình**

Công tác nghiệm thu công trình phải tiến hành từng đợt, ngay sau khi làm xong những khối lượng công trình khuất, những kết cấu chịu lực, những bộ phận hay hạng mục công trình và toàn bộ công trình.

Việc nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình xây dựng do chủ đầu tư tổ chức thực hiện với sự tham gia của tổ chức tư vấn, thiết kế, xây lắp, cung ứng thiết bị (nếu có) và cơ quan giám định chất lượng theo phân cấp. Những bộ phận, hạng mục hoặc công trình quan trọng có các yêu cầu phòng chống cháy nổ hoặc khi khai thác sử dụng có tác động xấu đến môi trường khi nghiệm thu đưa vào sử dụng phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về các yêu cầu nêu trên.

Đối với một số dự án quan trọng hoặc có yêu cầu kỹ thuật và công nghệ phức tạp thì Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng nghiệm thu Nhà nước theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hoặc Bộ trưởng các Bộ có dự án để kiểm tra xem xét công tác nghiệm thu của chủ đầu tư. Hội đồng nghiệm thu cơ sở do chủ đầu tư thành lập có trách nhiệm giúp Hội đồng nghiệm thu Nhà nước tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu theo quy định.

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể công tác quản lý và nghiệm thu chất lượng công trình xây dựng.

### **16. Giải quyết sự cố công trình**

Trong quá trình xây dựng, bảo hành và sử dụng công trình, nếu xảy ra sự cố thì chủ đầu tư, chủ sử dụng công trình, chính quyền sở tại, có trách nhiệm bảo vệ hiện trường, báo cáo kịp thời và khai báo sự cố với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nội dung giải quyết sự cố công trình do Bộ Xây dựng thống nhất với Bộ Tư pháp để hướng dẫn.

### **17. Thanh toán vốn đầu tư**

Đối với các dự án hoặc gói thầu xây lắp thực hiện theo hình thức chỉ định thầu thì việc thanh toán vốn đầu tư căn cứ theo giá trị khối lượng thực hiện được nghiệm thu hàng tháng theo hợp đồng đã ký kết. Chủ đầu tư, cơ quan tài chính, ngân hàng (tùy theo nguồn vốn đầu tư của dự án) có trách nhiệm thanh toán cho nhà thầu theo quy định.

Đối với các dự án hoặc gói thầu xây lắp tổ chức theo phương thức đấu thầu thì việc tạm ứng vốn đầu tư và thể thức thanh toán được thực hiện theo Điều 49 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999.

## **III. Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng**

Nội dung công việc của giai đoạn kết thúc xây dựng, đưa dự án vào khai thác sử dụng gồm:

- Nghiệm thu, bàn giao công trình.
- Thực hiện việc kết thúc xây dựng công trình.
- Vận hành công trình và hướng dẫn sử dụng công trình.
- Bảo hành công trình.
- Quyết toán vốn đầu tư.
- Phê duyệt quyết toán.

### **1. Nghiệm thu, bàn giao công trình**

+ Công trình xây dựng chỉ được bàn giao toàn bộ cho chủ đầu tư khi đã xây lắp hoàn chỉnh theo thiết kế được duyệt, vận hành đúng yêu cầu kỹ thuật và nghiệm thu đạt yêu cầu chất lượng (kể cả việc hoàn thiện nội, ngoại thất công trình và thu dọn vệ sinh mặt bằng). Tùy điều kiện cụ thể của từng công trình, trong quá trình xây dựng có thể tiến hành bàn giao tạm thời từng phần việc, hạng mục công trình thuộc dự án hoặc dự án thành phần để khai thác tạo nguồn vốn thúc đẩy việc hoàn thành dự án.

+ Khi bàn giao công trình phải giao cả hồ sơ hoàn thành công trình và những tài liệu về các vấn đề có liên quan đến công trình được bàn giao, tài liệu hướng dẫn sử

dụng, quản lí, chế độ duy tu bảo dưỡng công trình. Các hồ sơ xây dựng công trình phải được nộp lưu trữ theo các quy định của pháp luật về lưu trữ của Nhà nước. Biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình là văn bản pháp lí để chủ đầu tư đưa công trình vào khai thác sử dụng và quyết toán vốn đầu tư.

+ Đối với dự án đô thị mới, khi hoàn thành dự án phát triển kết cấu hạ tầng, dự án phát triển khu đô thị mới, chủ đầu tư phải lập hồ sơ hoàn công và chuyển giao việc khai thác sử dụng toàn bộ các công trình hạ tầng trên khu đất thuộc dự án cho Ủy ban nhân dân tỉnh khai thác sử dụng.

+ Đối với các dự án phát triển kết cấu hạ tầng, dự án phát triển khu đô thị mới phải xây dựng nhiều năm thì việc tổ chức chuyển giao tiến hành thành nhiều đợt theo kế hoạch phân kì đầu tư trong dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## **2. Kết thúc xây dựng công trình**

- Hoạt động xây dựng được kết thúc khi công trình đã bàn giao cho chủ đầu tư.

- Sau khi bàn giao công trình, nhà thầu xây dựng phải thanh lí hoặc di chuyển hết tài sản của mình ra khỏi khu vực xây dựng công trình và trả lại đất mượn hoặc thuê tạm để phục vụ thi công theo quy định của hợp đồng, chịu trách nhiệm theo dõi, sửa chữa các hư hỏng của công trình cho đến khi hết thời hạn bảo hành công trình.

- Hiệu lực của hợp đồng xây lắp chỉ được chấm dứt hoàn toàn và thanh quyết toán toàn bộ khi hết thời hạn bảo hành công trình.

- Công trình xây dựng sau khi nghiệm thu bàn giao chủ đầu tư phải đăng kí tài sản theo quy định của pháp luật. Hồ sơ đăng kí tài sản là biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình.

## **3. Vận hành công trình**

Sau khi nhận bàn giao công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm khai thác, sử dụng năng lực công trình, đồng bộ hóa tổ chức sản xuất, kinh doanh dịch vụ; hoàn thiện tổ chức và phương pháp quản lí; nhằm phát huy đầy đủ các chỉ tiêu kinh tế - kĩ thuật đề ra trong dự án.

Chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao quản lí sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình.

Bộ Xây dựng hướng dẫn và quy định chế độ bảo trì công trình.

## **4. Bảo hành công trình xây dựng**

Thời hạn tối thiểu bảo hành công trình được tính từ ngày nhà thầu bàn giao công trình hoặc hạng mục công trình phải bảo hành cho chủ đầu tư và được quy định: thời gian bảo hành 24 tháng đối với công trình quan trọng của Nhà nước và công trình thuộc dự án nhóm A; bảo hành 12 tháng đối với các công trình khác.

Mức tiền tối thiểu để bảo hành công trình được tính bằng tỉ lệ phần trăm của giá trị khối lượng xây lắp hạng mục công trình trong thời gian bảo hành được quy định như sau:

- Những công trình có thời hạn bảo hành 24 tháng là 3%.
- Những công trình có thời hạn bảo hành 12 tháng là 5%.

Tiền bảo hành công trình được tính lãi suất như tiền gửi ngân hàng. Những công trình hoặc hợp đồng do nhà thầu nước ngoài thực hiện tính theo thông lệ quốc tế.

### **5. Bảo hiểm công trình xây dựng**

Khi tiến hành đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải mua bảo hiểm công trình tại Công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp ở Việt Nam.

Chi phí bảo hiểm công trình là một bộ phận vốn đầu tư của dự án, được tính trong tổng dự toán công trình được duyệt. Chi phí bảo hiểm tính theo tỉ lệ phần trăm so với giá trị công trình.

Các tổ chức tư vấn, nhà thầu xây lắp phải mua bảo hiểm cho vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công, bảo hiểm tai nạn đối với người lao động, bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba, bảo hiểm sản phẩm khảo sát, thiết kế trong quá trình thực hiện dự án. Phí bảo hiểm được tính vào chi phí sản xuất.

Điều kiện bảo hiểm, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, bảo hiểm do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật Việt Nam hoặc thông lệ quốc tế.

Khi xảy ra sự cố, công ty bảo hiểm phải giải quyết kịp thời việc bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về bảo hiểm.

Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể chế độ bảo hiểm công trình xây dựng.

### **6. Quyết toán vốn đầu tư**

Tất cả các dự án đầu tư của các cơ quan Nhà nước và các doanh nghiệp Nhà nước sau khi hoàn thành đưa dự án vào khai thác sử dụng đều phải quyết toán vốn đầu tư.

Chậm nhất 6 tháng sau khi dự án hoàn thành đưa vào vận hành, chủ đầu tư phải hoàn thành báo cáo quyết toán vốn đầu tư gửi người có thẩm quyền quyết định đầu tư.

Dự án đầu tư bằng nhiều nguồn vốn khác nhau, trong báo cáo quyết toán phải phân tích rõ từng nguồn vốn.

Báo cáo quyết toán vốn đầu tư phải xác định đầy đủ, chính xác số vốn đầu tư thực hiện hàng năm, tổng mức vốn đã đầu tư thực hiện dự án; giá trị tài sản cố định bàn giao cho sản xuất sử dụng. Đối với dự án đầu tư kéo dài nhiều năm, khi quyết toán chủ đầu tư phải quy đổi vốn đầu tư đã thực hiện về mặt giá trị tại thời điểm bàn giao đưa vào vận hành để xác định giá trị tài sản cố định mới tăng và giá trị tài sản cố định bàn giao. Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn phương pháp quy đổi vốn thống nhất trong từng thời kì để các chủ đầu tư thực hiện khi quyết toán.

Bộ Tài chính hướng dẫn thời gian lập quyết toán, nội dung báo cáo quyết toán, nội dung thẩm tra, phê duyệt quyết toán chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn do doanh nghiệp Nhà nước huy động để đầu tư phát triển.

### **7. Thẩm tra và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư**

Tất cả các dự án đầu tư dùng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh phải được thẩm tra và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư theo quy định dưới đây:

a) Thẩm tra quyết toán vốn đầu tư: trước khi phê duyệt quyết toán chủ đầu tư, tất cả báo cáo quyết toán phải được thẩm tra quyết toán. Người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán quyết định hình thức tổ chức thẩm tra quyết toán theo quy định:

- Tổ chức thẩm tra quyết toán do cơ quan chức năng trực thuộc cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán thực hiện hoặc thuê tổ chức kiểm toán;

- Trách nhiệm thẩm tra quyết toán: Tổ chức thẩm tra quyết toán phải chịu trách nhiệm toàn bộ về kết quả thẩm tra. Cơ quan chức năng thẩm tra chịu trách nhiệm nội dung kiểm tra lại.

b) Phê duyệt quyết toán vốn đầu tư: Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán vốn đầu tư các dự án nhóm A, các dự án còn lại người có thẩm quyền quyết định đầu tư là người phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư được tính trong tổng dự toán được duyệt. Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý sử dụng chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

### **8. Hoàn trả vốn đầu tư**

Thu hồi vốn đầu tư là nguyên tắc bắt buộc đối với tất cả các dự án đầu tư có quy định thu hồi vốn.

Đối với các dự án đầu tư bằng 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 của các doanh nghiệp mà chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả vốn hoặc trả nợ vay thì nguồn vốn để thu hồi và trả nợ vay bao gồm toàn bộ khấu hao cơ bản, một phần lợi nhuận và các nguồn vốn khác (nếu có).

Trường hợp không thu hồi được vốn và hoàn trả hết nợ vay, chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Đối với những dự án đầu tư vốn vay do chủ đầu tư trực tiếp vay của nước ngoài có bảo lãnh của Nhà nước hoặc vốn vay thương mại có bảo lãnh của Nhà nước thì chủ đầu tư có trách nhiệm thống nhất với cơ quan bảo lãnh về kế hoạch trả nợ vốn vay theo hướng dẫn vay vốn và quy định của pháp luật.

## Chương IV

# NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ THIẾT KẾ VÀ XÉT DUYỆT THIẾT KẾ

Luật pháp quy định mọi công trình trước khi xây dựng đều phải:

+ Có đồ án thiết kế.

+ Thiết kế phải do tổ chức hoặc cá nhân có giấy phép hành nghề lập, phải tuân theo quy định của quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng.

+ Khi thiết kế công trình phải căn cứ vào tài liệu khảo sát xây dựng phù hợp với đối tượng và yêu cầu của các giai đoạn thiết kế. Bản thiết kế phải do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tài liệu khảo sát thiết kế phải do pháp nhân hành nghề khảo sát xây dựng cung cấp. Pháp nhân hành nghề khảo sát xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu, tài liệu do mình cung cấp.

Những trường hợp ngoại lệ pháp luật không yêu cầu phải có bản thiết kế và do vậy cũng không phải trình duyệt:

- Các công việc sửa chữa như trát, vá, quét vôi, đảo ngói, lát nền.

- Cải tạo, sửa chữa, lắp đặt thiết bị trong nhà, trang trí nội thất... mà không làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình, hoặc kiến trúc ngoài mặt phố.

### §1. NỘI DUNG VÀ SỐ LƯỢNG HỒ SƠ THIẾT KẾ

Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định:

#### I. NỘI DUNG HỒ SƠ THIẾT KẾ

##### A. Nội dung hồ sơ thiết kế sơ bộ

Thiết kế sơ bộ là các tài liệu thể hiện trên thuyết minh và bản vẽ về quy hoạch, kiến trúc, kết cấu, bố trí hệ thống kỹ thuật và công nghệ, cụ thể hóa các yếu tố đã nêu trong nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi.

Theo Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng thì nội dung hồ sơ thiết kế sơ bộ gồm :

## **1. Phân thuyết minh**

### **1.1. Căn cứ để lập thiết kế sơ bộ**

- Các nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Danh mục quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng;
- Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, công nghệ;
- Điều kiện tự nhiên và kỹ thuật: địa hình, địa chất công trình, khí tượng, thủy văn, động đất tại khu vực xây dựng, tác động của môi trường, hiện trạng chất lượng công trình, công trình kỹ thuật hạ tầng...

### **1.2. Thuyết minh thiết kế công nghệ**

- + Phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ, các thông số kỹ thuật và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu;
- + Phương án bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn vận hành...

### **1.3. Thuyết minh thiết kế xây dựng**

- Phương án kiến trúc phù hợp quy hoạch, công nghệ, yêu cầu sử dụng và cảnh quan môi trường...;
- Phương án xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng...;
- Khối lượng sơ bộ các công tác xây lắp, vật tư vật liệu, máy móc thiết bị... chủ yếu của công trình.

### **1.4. Phân tích kinh tế**

- + Các căn cứ xác định tổng mức đầu tư;
- + So sánh, lựa chọn phương án công nghệ và xây dựng.

## **2. Phần bản vẽ**

- Mặt bằng hiện trạng và vị trí công trình trên bản đồ;
- Bố trí tổng mặt bằng (nêu rõ diện tích chiếm đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng...);
- Phương án kiến trúc: mặt bằng, các mặt đứng và các mặt cắt chính của công trình; phối cảnh công trình; mô hình (nếu cần thiết);
- Phương án xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng...;
- Phương án bố trí dây chuyền công nghệ;
- Phương án bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn vận hành...



## **B. Nội dung hồ sơ thiết kế kỹ thuật - tổng dự toán**

Thiết kế kỹ thuật (thiết kế triển khai) là các tài liệu thể hiện trên thuyết minh và bản vẽ được phát triển trên cơ sở thiết kế sơ bộ được duyệt cùng báo cáo nghiên cứu khả thi. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật phải bảo đảm đủ điều kiện lập tổng dự toán, hồ sơ mời thầu và triển khai lập bản vẽ thi công.

### **1. Phần thuyết minh**

#### **1.1. Căn cứ để lập thiết kế kỹ thuật**

- Quyết định phê duyệt đầu tư (hoặc Giấy phép đầu tư);
- Thiết kế sơ bộ trong báo cáo nghiên cứu khả thi đã được phê duyệt;
- Tóm tắt nội dung thiết kế sơ bộ (quy hoạch, kiến trúc, phương án xây dựng, công nghệ... );
- Danh mục quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, thiết kế mẫu được áp dụng;
- Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, công nghệ;
- Điều kiện tự nhiên và kỹ thuật: địa hình, địa chất công trình, khí tượng, thủy văn, động đất tại khu vực xây dựng, tác động của môi trường, hiện trạng chất lượng công trình, công trình kỹ thuật hạ tầng...

#### **1.2. Thuyết minh thiết kế công nghệ**

- + Giải pháp công nghệ, dây chuyền công nghệ, các thông số kỹ thuật và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu;
- + Danh mục máy móc thiết bị công nghệ;
- + Hệ thống kỹ thuật đi kèm công nghệ;
- + Giải pháp bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn vận hành...;
- + Quy trình vận hành, bảo trì công trình.

#### **1.3. Thuyết minh thiết kế xây dựng**

- Giải pháp kiến trúc phù hợp với quy hoạch, công nghệ, yêu cầu sử dụng và cảnh quan môi trường;
- Giải pháp xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng...;
- Danh mục phần mềm sử dụng, diễn giải các bước tính toán chủ yếu;
- Tổng hợp khối lượng công tác xây lắp, vật tư vật liệu, máy móc thiết bị... chủ yếu của từng hạng mục và toàn bộ công trình;
- Chỉ dẫn biện pháp thi công (đối với trường hợp thi công phức tạp...);
- Quy trình vận hành, bảo trì công trình.

## 2. *Phần bản vẽ*

- Triển khai mặt bằng hiện trạng và vị trí công trình trên bản đồ;
- Triển khai tổng mặt bằng (nêu rõ diện tích chiếm đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng...);
- Giải pháp kiến trúc: mặt bằng, các mặt đứng và các mặt cắt chính của các hạng mục và toàn công trình; phối cảnh công trình;
- Giải pháp xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng... (chưa yêu cầu triển khai vật liệu);
- Chi tiết các liên kết điển hình, các chi tiết phức tạp (nút khung, mắt dàn, neo cốt thép đối với các kết cấu bê tông cốt thép ứng lực trước... );
- Bố trí dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị;
- Bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, an toàn vận hành...;
- Bản vẽ phải thể hiện đầy đủ các chi tiết cần thiết để không bị nhầm lẫn khi lập bản vẽ thi công.

## 3. *Phần tổng dự toán*

- + Các căn cứ để lập tổng dự toán;
- + Diễn giải tiên lượng và các phụ lục cần thiết;
- + Tổng hợp khối lượng xây lắp, máy móc thiết bị... của các hạng mục và toàn công trình (đủ điều kiện để lập hồ sơ mời thầu);
- + Tổng dự toán công trình.

### C. Nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - dự toán

Thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế chi tiết) là các tài liệu thể hiện trên bản vẽ được lập trên cơ sở thiết kế kỹ thuật đã được duyệt nếu thiết kế theo trình tự “thiết kế sơ bộ - thiết kế kỹ thuật - thiết kế bản vẽ thi công”. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải thể hiện được các chi tiết kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật công trình (cấp điện cấp nước, thoát nước, cấp hơi, điều hòa không khí...) và công nghệ để nhà thầu xây lắp thực hiện thi công.

#### 1. *Phần bản vẽ*

- Chi tiết mặt bằng hiện trạng và vị trí công trình trên bản đồ;
- Chi tiết tổng mặt bằng (nêu rõ diện tích chiếm đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng...);
- Chi tiết kiến trúc: mặt bằng, các mặt đứng và các mặt cắt chính của các hạng mục và toàn công trình; phối cảnh công trình;

- Chi tiết xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng... (yêu cầu triển khai vật liệu);
- Chi tiết các liên kết điển hình, các chi tiết phức tạp (nút khung, mắt dàn, neo cốt thép đối với các kết cấu bê tông cốt thép ứng lực trước...), các chi tiết xây dựng khác;
- Chi tiết bố trí dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị...;
- Bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, an toàn vận hành...;
- Liệt kê khối lượng công tác xây lắp, vật tư vật liệu, máy móc thiết bị... chủ yếu của từng hạng mục và toàn bộ công trình;
- Chỉ dẫn biện pháp thi công (đối với trường hợp thi công phức tạp...);
- Quy trình kỹ thuật bảo hành, bảo trì công trình.

## **2. Phân dự toán**

- + Các căn cứ để lập dự toán;
- + Diễn giải tiên lượng và các phụ lục cần thiết;
- + Dự toán các hạng mục công trình và tổng hợp dự toán của toàn công trình;

## **D. Nội dung hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công**

Thiết kế kỹ thuật thi công là các tài liệu thể hiện trên thuyết minh và bản vẽ được phát triển trên cơ sở thiết kế sơ bộ được duyệt cùng báo cáo nghiên cứu khả thi để nhà thầu xây lắp thực hiện thi công nếu thiết kế theo trình tự “thiết kế sơ bộ - thiết kế kỹ thuật thi công”.

### **1. Phân thuyết minh**

#### **1.1. Căn cứ để lập thiết kế kỹ thuật thi công:**

- Quyết định phê duyệt đầu tư (hoặc Giấy phép đầu tư);
- Thiết kế sơ bộ trong báo cáo nghiên cứu khả thi đã được phê duyệt;
- Tóm tắt nội dung thiết kế sơ bộ (quy hoạch, kiến trúc, phương án xây dựng, công nghệ...);
- Danh mục quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, thiết kế mẫu được áp dụng;
- Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, công nghệ;
- Điều kiện tự nhiên và kỹ thuật: địa hình, địa chất công trình, khí tượng, thủy văn, động đất tại khu vực xây dựng, tác động của môi trường, hiện trạng chất lượng công trình, công trình kỹ thuật hạ tầng...

### *1.2. Thuyết minh thiết kế kỹ thuật thi công phần công nghệ:*

+ Giải pháp công nghệ, dây chuyền công nghệ, các thông số kỹ thuật và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu;

+ Danh mục máy móc thiết bị công nghệ;

+ Hệ thống kỹ thuật đi kèm công nghệ;

+ Giải pháp bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn vận hành...;

+ Quy trình vận hành, bảo trì công trình.

### *1.3. Thuyết minh thiết kế kỹ thuật thi công:*

- Giải pháp kiến trúc phù hợp với quy hoạch, công nghệ, yêu cầu sử dụng và cảnh quan môi trường;

- Giải pháp xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng...;

- Danh mục phần mềm sử dụng, diễn giải các bước tính toán chủ yếu;

- Tổng hợp khối lượng công tác xây lắp, vật tư vật liệu, máy móc thiết bị... chủ yếu của từng hạng mục và toàn bộ công trình;

- Chỉ dẫn biện pháp thi công (đối với trường hợp thi công phức tạp...);

- Quy trình vận hành, bảo trì công trình.

### **2. Phân tổng dự toán**

+ Các căn cứ để lập tổng dự toán;

+ Diễn giải tiên lượng và các phụ lục cần thiết;

+ Tổng hợp khối lượng xây lắp, máy móc thiết bị... của các hạng mục và toàn công trình (đủ điều kiện để lập hồ sơ mời thầu);

+ Tổng dự toán công trình.

### **3. Phân bản vẽ**

- Chi tiết mặt bằng hiện trạng và vị trí công trình trên bản đồ;

- Chi tiết tổng mặt bằng (nêu rõ diện tích chiếm đất, diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng...);

- Chi tiết kiến trúc: mặt bằng, các mặt đứng và các mặt cắt chính của các hạng mục và toàn công trình; phối cảnh công trình;

- Chi tiết xây dựng: gia cố nền, móng, kết cấu chịu lực chính, cơ điện, công trình kỹ thuật hạ tầng... (yêu cầu triển khai vật liệu);

- Chi tiết các liên kết điển hình, các chi tiết phức tạp (nút khung, mắt dầm, neo cốt thép đối với các kết cấu bê tông cốt thép ứng lực trước...), các chi tiết xây dựng khác;

- Chi tiết bố trí dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị...;
- Bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, an toàn vận hành...;
- Liệt kê khối lượng công tác xây lắp, vật tư vật liệu, máy móc thiết bị... chủ yếu của từng hạng mục và toàn bộ công trình;
- Chỉ dẫn biện pháp thi công (đối với trường hợp thi công phức tạp...);
- Quy trình kỹ thuật bảo hành, bảo trì công trình.

## **II. Số lượng hồ sơ thiết kế**

### **1. Đối với thiết kế sơ bộ**

Đơn vị thiết kế giao cho chủ đầu tư 08 bộ để gửi đến:

- Cơ quan phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi (05 bộ đi kèm báo cáo nghiên cứu khả thi);
- Chủ đầu tư (02 bộ đi kèm báo cáo nghiên cứu khả thi, trong đó 01 bộ gửi cơ quan thẩm định Thiết kế kỹ thuật - Tổng dự toán);
- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng (01 bộ).

### **2. Đối với thiết kế kỹ thuật**

Đơn vị thiết kế giao cho chủ đầu tư 07 bộ để gửi đến:

- Cơ quan phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán (01 bộ);
- Cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán (01 bộ);
- Chủ đầu tư (02 bộ, trong đó 01 bộ gửi cơ quan PCCC để thẩm định về PCCC);
- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng (01 bộ);
- Nhà thầu xây lắp (01 bộ);
- Cơ quan lưu trữ theo phân cấp của Nhà nước về lưu trữ hồ sơ, tài liệu (01 bộ).

### **3. Đối với thiết kế kỹ thuật - thi công**

Đơn vị thiết kế giao cho chủ đầu tư 09 bộ để gửi đến:

- Cơ quan phê duyệt thiết kế kỹ thuật - thi công và tổng dự toán (01 bộ);
- Cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật - thi công và tổng dự toán (01 bộ);
- Chủ đầu tư (03 bộ, trong đó 01 bộ gửi cơ quan PCCC để thẩm định về PCCC);
- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng (01 bộ);
- Nhà thầu xây lắp (02 bộ);
- Cơ quan lưu trữ theo phân cấp của Nhà nước về lưu trữ hồ sơ, tài liệu (01 bộ).

### **4. Đối với thiết kế bản vẽ thi công**

Đơn vị thiết kế giao cho chủ đầu tư 05 bộ để gửi đến:

- Chủ đầu tư (02 bộ);
- Nhà thầu xây lắp (03 bộ);



## §2. THẨM ĐỊNH VÀ DUYỆT THIẾT KẾ

Cần phải phân biệt rõ: trước khi bản thiết kế xuất xưởng, cơ quan thiết kế có trách nhiệm phải kiểm tra chất lượng sản phẩm và nghiệm thu nội bộ các tài liệu, số liệu, tính toán trong quá trình thiết kế và chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và trước pháp luật về sản phẩm của mình. Còn ở góc độ quản lý Nhà nước thì thiết kế phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và trước khi phê duyệt phải thẩm định. Về nguyên tắc pháp luật quy định cơ quan nào được quyền phê duyệt thiết kế thì cơ quan đó có quyền chỉ định hoặc xét chọn cơ quan thẩm định thiết kế. Sau khi thiết kế được phê duyệt, nếu sau này xảy ra vấn đề gì thì người phê duyệt và thẩm định thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Song cần phải phân biệt rõ là họ chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung mà họ đã thẩm định được quy định trong các văn bản pháp quy chứ không chịu trách nhiệm về toàn bộ bản thiết kế.

### 1. Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán

Nội dung thẩm định thiết kế quy định như sau:

a) Sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật với nội dung đã được phê duyệt trong quyết định đầu tư về quy mô, công nghệ, công suất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch, kiến trúc, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng, cụ thể là:

- Kiểm tra sự tuân thủ các nội dung được duyệt về quy mô xây dựng, công nghệ, công suất thiết kế, cấp công trình, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong báo cáo nghiên cứu khả thi;

- Kiểm tra sự tuân thủ thiết kế sơ bộ trong báo cáo nghiên cứu khả thi được duyệt về quy hoạch, kiến trúc (đặc biệt là chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và mật độ xây dựng);

- Kiểm tra sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế đã được chấp thuận sử dụng trong Quyết định đầu tư.

b) Kỹ thuật bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, an toàn lao động, an toàn đề điều, an toàn giao thông.

c) Sự hợp lý của giải pháp thiết kế kỹ thuật: nền, móng, kết cấu, hệ thống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cơ điện...) trên cơ sở đánh giá nguyên lý làm việc, các đặc điểm và thông số kỹ thuật chính để đảm bảo sự làm việc bình thường, hợp lý, khả thi của các đối tượng thiết kế.

d) Tư cách pháp lý của đơn vị, cá nhân thiết kế.

e) Kiểm tra tính đúng đắn của việc áp dụng các định mức, đơn giá, chế độ, chính sách của Nhà nước có liên quan đến các chi phí tính trong tổng dự toán.

g) Sự phù hợp giữa khối lượng công tác tính từ thiết kế kỹ thuật với khối lượng công tác tính trong tổng dự toán.

h) Xác định giá trị tổng dự toán kể cả thiết bị để so sánh với tổng mức đầu tư đã được duyệt.

Có thể tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và dự toán hạng mục của công trình theo gói thầu đã được phân chia trong quyết định đầu tư của dự án.

Kết thúc thẩm định, cơ quan thẩm định phải lập văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán để trình người có thẩm quyền phê duyệt theo các nội dung thẩm định nêu trên, nêu rõ những sai sót của thiết kế và kết luận về chất lượng và nội dung thiết kế.

Các công trình xây dựng thuộc các dự án đầu tư sản xuất kinh doanh của tư nhân và các tổ chức kinh tế không thuộc các doanh nghiệp Nhà nước, cơ quan cấp giấy phép xây dựng sẽ thực hiện thẩm định thiết kế theo các nội dung nêu tại khoản a, b, c, d ở trên.

## **2. Cơ quan thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán**

### *a) Dự án nhóm A:*

Công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước, vốn do doanh nghiệp Nhà nước tự huy động và vốn tín dụng thương mại không do Nhà nước bảo lãnh: Bộ Xây dựng chủ trì cùng Bộ quản lý chuyên ngành kỹ thuật tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán. Căn cứ tính chất, quy mô của công trình xây dựng, Bộ Xây dựng thống nhất với Bộ có xây dựng chuyên ngành để cùng tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

### *b) Dự án nhóm B và C:*

+ Công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước: Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan quản lý tài chính của Trung ương Đảng, cơ quan Trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội (được xác định trong Luật Ngân sách Nhà nước) và Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của mình thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình thuộc quyền quản lý.

+ Công trình sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước: Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh và Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước do Thủ tướng Chính phủ trực tiếp quản lý giao cho cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của mình thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình. Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước thuộc các Bộ, ngành và địa phương quản lý tự tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình thuộc dự án đầu tư nhóm C thuộc quyền quyết định đầu tư của Hội đồng Quản trị Tổng công ty.

+ Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước, vốn do doanh nghiệp Nhà nước tự huy động và vốn tín dụng thương mại không do Nhà

nước bảo lãnh thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh và Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước, các doanh nghiệp Nhà nước thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án tự tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

+ Công trình thuộc dự án đầu tư sản xuất kinh doanh của tư nhân và các tổ chức kinh tế không thuộc các doanh nghiệp Nhà nước: chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật; cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện kiểm tra trước khi cấp giấy phép xây dựng công trình.

+ Công trình do địa phương quản lý: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán. Căn cứ tính chất của dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Sở Xây dựng chuyên ngành thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán. Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán đối với các công trình thuộc dự án được Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã quyết định đầu tư theo phân cấp của Hội đồng nhân dân tỉnh.

+ Cơ quan thẩm định được sử dụng lệ phí theo quy định, trong trường hợp cần thiết cơ quan thẩm định được phép thuê chuyên gia, các tổ chức tư vấn chuyên ngành để cùng tham gia thẩm định.

### **3. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán**

#### *a) Dự án nhóm A:*

Công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước, vốn do doanh nghiệp Nhà nước tự huy động và vốn tín dụng thương mại không do Nhà nước bảo lãnh: Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước do Thủ tướng Chính phủ trực tiếp quản lý và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình của dự án đầu tư thuộc quyền quản lý.

#### *b) Dự án nhóm B và C:*

+ Công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước: Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan quản lý tài chính của Trung ương Đảng, cơ quan Trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội (được xác định trong Luật Ngân sách Nhà nước) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình của dự án đầu tư thuộc quyền quản lý.

+ Công trình sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước: Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính

phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước do Thủ tướng Chính phủ trực tiếp quản lý phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình của dự án đầu tư thuộc quyền quản lý. Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước thuộc các Bộ, ngành và địa phương quản lý phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình của dự án đầu tư nhóm C do mình quản lý.

+ Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước, vốn do doanh nghiệp Nhà nước tự huy động và vốn tín dụng thương mại không do Nhà nước bảo lãnh thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh và Hội đồng Quản trị Tổng công ty Nhà nước, các doanh nghiệp Nhà nước thì người có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình.

+ Công trình thuộc dự án đầu tư sản xuất kinh doanh của tư nhân và các tổ chức kinh tế không thuộc các doanh nghiệp Nhà nước: chủ đầu tư tự phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán.

+ Công trình do địa phương quản lý: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán công trình thuộc dự án nhóm B, C; Giám đốc Sở Xây dựng và Giám đốc các Sở có xây dựng chuyên ngành phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán các công trình thuộc dự án nhóm C theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán đối với các công trình do Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã quyết định đầu tư theo phân cấp của Hội đồng nhân dân tỉnh.

+ Nội dung quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán hoặc thiết kế kỹ thuật thi công và tổng dự toán được quy định theo Điều 38 khoản 1 và khoản 2 của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999, mẫu Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán theo phụ lục 4 của quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02-8-2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

### **§3. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THIẾT KẾ**

Tổ chức, cá nhân thiết kế các công trình xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề thiết kế trừ trường hợp thiết kế các công trình không yêu cầu phải phê duyệt thiết kế.

Bộ Xây dựng ban hành Quy chế hành nghề thiết kế xây dựng.

Người thực hiện công việc thiết kế có trách nhiệm sau:

1. Đồ án thiết kế phải đảm bảo:

- Phù hợp quy hoạch và dự án được duyệt;
- Công năng và công nghệ sử dụng;

- An toàn kết cấu và ổn định công trình;
- An toàn phòng, chống cháy, nổ;
- Bảo vệ môi trường.

2. Trong quá trình xây dựng người thiết kế phải giám sát thiết kế tại hiện trường, chịu trách nhiệm về sự thay đổi thiết kế;

3. Tổ chức, cá nhân thiết kế công trình phải chịu trách nhiệm về những hư hại, lãng phí do thiết kế gây ra.

Khi sửa đổi thiết kế, bổ sung thiết kế tổ chức, cá nhân thiết kế phải ký và chịu trách nhiệm.

Trong quá trình thiết kế nếu sử dụng tiêu chuẩn thiết kế của nước ngoài phải được Bộ Xây dựng chấp nhận và những tiêu chuẩn đó không được thấp hơn các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật của Việt Nam.

## Chương V

# GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ CHỨNG CHỈ QUY HOẠCH

Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ Xây dựng - Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng. Giấy phép xây dựng là một trong những nội dung cơ bản nhất của Bộ luật Xây dựng, luật xây dựng ở nước nào cũng vậy bao giờ cũng có một chương nói về giấy phép xây dựng.

Giấy phép xây dựng chính là một công cụ chủ yếu để kiểm soát xây dựng tuy vậy nếu có quá nhiều thủ tục phiền hà trong quá trình cấp giấy phép xây dựng thì người dân lại ngại không xin phép, đành làm liều rồi xin chịu nộp phạt.

Để tăng cường công tác quản lý quy hoạch, xây dựng và đất đai, Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng như sau:

## §1. NGUYÊN TẮC CHUNG

### 1. Đối tượng phải xin cấp giấy phép xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng mới, cải tạo, mở rộng, sửa chữa, phục hồi, thay đổi chức năng hoặc mục đích sử dụng trong đô thị đều phải xin phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn xin phép xây dựng gồm:

a) Các công trình xây dựng mới, cải tạo, mở rộng, sửa chữa lớn, trùng tu, tôn tạo, trước khi tiến hành xây dựng, chủ đầu tư phải xin phép xây dựng, trừ các công trình sau đây được miễn cấp giấy phép xây dựng:

- Công trình do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và công trình trực tiếp bảo vệ an ninh quốc phòng;

- Công trình bảo vệ biên giới, hải đảo do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định đầu tư;

- Công trình kỹ thuật chuyên ngành không đi qua đô thị đã có quyết định đầu tư, đã có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán do cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Nhà tạm dùng trong thời gian xây dựng công trình thuộc phạm vi mặt bằng của công trình đã có đủ thủ tục đầu tư và xây dựng;

- Công trình trong vườn Quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, công trình thủy lợi, cấp nước sinh hoạt cho dân ở nông thôn, vùng cao, vùng sâu; công trình phục vụ trồng rừng, phòng chống cháy rừng đã có quyết định đầu tư xây dựng;



- Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI), công trình xây dựng trong khu công nghiệp tập trung và công trình thuộc dự án BOT;

- Các dự án phát triển kết cấu hạ tầng, dự án phát triển khu đô thị mới, các dự án thành phần trong khu đô thị mới đã có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt theo đúng quy định của pháp luật;

- Các dự án thuộc nhóm B,C có quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền, thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán đã được phê duyệt sau khi có văn bản thẩm định của cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của cấp quyết định đầu tư hoặc Sở Xây dựng hoặc Sở có xây dựng chuyên ngành.

b) Đối với việc xây dựng nhà ở của nhân dân, Nhà nước chỉ quản lý về quy hoạch, kiến trúc và môi trường. Các cơ quan Nhà nước có trách nhiệm công bố công khai các điều kiện đó để lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng. Khi xây dựng nhà ở của dân, các trường hợp sau đây được miễn cấp giấy phép xây dựng:

+ Nhà ở xây dựng trên đất thổ cư từ 3 tầng trở xuống có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 200m<sup>2</sup> ở các vùng nông thôn, miền núi hoặc nằm ngoài ranh giới quy hoạch thị trấn, trung tâm xã; trừ các nhà ở xây dựng ven các quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ;

+ Nhà ở đô thị được xây dựng trong khuôn viên của các dự án phát triển nhà, đã có giấy sử dụng đất hợp pháp, đã có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đã có cơ sở hạ tầng (đường nội bộ, nguồn điện, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp, thoát nước;

+ Các trường hợp sửa chữa nhỏ như trát vữa tường, quét vôi, đảo ngói, sửa trần, lát nền, thay cửa, trang trí nội thất, cải tạo, sửa chữa lắp đặt thiết bị trong nhà ở không làm ảnh hưởng xấu đến kết cấu nhà lân cận.

c) Các công trình thuộc dự án của tư nhân, tổ chức kinh tế không thuộc doanh nghiệp nhà nước, không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước.

d) Các công trình của cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế, các công trình tôn giáo.

## **2. Mục đích, yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng**

Tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (dưới đây gọi chung là chủ đầu tư) thực hiện xây dựng các công trình nhanh chóng, thuận tiện;

Đảm bảo quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và việc tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hoá và các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình;

Làm căn cứ để giám sát thi công, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công và đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình.

### **3. Căn cứ để xét cấp giấy phép xây dựng**

Để xét cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải dựa vào các căn cứ sau:

- Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng do chủ đầu tư lập thành ba bộ (một bộ trả cho người xin cấp giấy phép xây dựng, hai bộ nộp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng);
- Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Thiết kế xây dựng công trình đã được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định tại điều 36 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP.
- Thông tư số 09/1999/TTLT-BXD-TCDC ngày 10-12-1999 của Liên bộ Tổng cục Địa chính - Bộ Xây dựng hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng.
- Thông tư số 03/2000/TT-BXD ngày 25-5-2000 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi bổ sung Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCDC.
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm về kiến trúc, quy hoạch, xây dựng, vệ sinh môi trường và các văn bản pháp luật có liên quan.

### **4. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

a) Đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng:

- Phải tuyển dụng đủ cán bộ và công chức theo quy định của pháp luật;
- Phải niêm yết công khai các hướng dẫn về điều kiện, trình tự và các thủ tục hành chính cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp dân;
- Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu nại, khiếu tố của các tổ chức và công dân về việc cấp giấy phép xây dựng;
- Khi tiếp nhận hồ sơ cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ, công chức có năng lực và thẩm quyền tiếp nhận. Nếu có những thành phần hồ sơ không hợp lệ thì người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cho người xin cấp giấy phép xây dựng biết để bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo đúng quy định; tuyệt đối không được gây khó khăn, bắt ép người xin cấp giấy phép xây dựng phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý mình.
- Sau khi cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng đã cấp; phát hiện, xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật;
- Phải đảm bảo thời gian xét cấp giấy phép xây dựng: không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Chịu trách nhiệm về hậu quả chuyên môn thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc đô thị và môi trường do việc cấp giấy phép xây dựng gây ra;

- Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Bộ Tài chính.

b) Đối với các cán bộ, công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng:

+ Cán bộ, công chức được giao nhiệm vụ này là người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của pháp luật và phải qua lớp tập huấn nghiệp vụ về cấp giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức;

+ Phải nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị, trật tự, thủ tục hành chính và có năng lực tổ chức thực hiện, giải quyết nhanh gọn công việc theo nhiệm vụ được phân công; không được gây phiền hà cho người xin cấp giấy phép xây dựng;

+ Phải chịu trách nhiệm về kết quả phần việc của mình được giao thực hiện trong việc làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

## **5. Trách nhiệm của chủ đầu tư xin cấp giấy phép xây dựng**

+ Phải chấp hành đúng, đầy đủ các quy định pháp luật về giấy phép xây dựng.

+ Nếu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có tiêu cực trong cấp giấy phép xây dựng, thì phải phản ánh kịp thời cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền biết để có biện pháp xử lý.

+ Được khởi công xây dựng công trình sau 30 ngày kể từ khi nộp đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hợp lệ và có giấy biên nhận hồ sơ hợp lệ của cán bộ thụ lý hồ sơ, nhưng không được cơ quan cấp giấy phép xây dựng trả lời về lý do không cấp giấy phép xây dựng; đã báo với Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn sở tại biết về ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản;

+ Nếu thực hiện không đúng giấy phép xây dựng thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả gây ra.

+ Chịu trách nhiệm bồi thường mọi tổn hại cho các công trình trên mặt đất, ngầm và trên không có liên quan do việc thi công công trình của mình gây ra.

## **6. Trách nhiệm của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tư vấn và xây dựng và nhà thầu xây dựng**

Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tư vấn đầu tư và xây dựng và nhà thầu xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả công việc của mình theo quy định tại Điều 14, 15, 16, 46 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## §2. THỦ TỤC VÀ HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### 1. Các bước lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

Việc xin cấp giấy phép xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, phục hồi thay đổi chức năng công trình được thực hiện theo 2 bước:

*Bước 1:* Xin cấp chứng chỉ quy hoạch để:

Lựa chọn địa điểm xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Được hướng dẫn sơ bộ về sử dụng đất đai, kiến trúc quy hoạch cơ sở hạ tầng.

Cơ sở lập thiết kế xây dựng công trình được thuận lợi khi xin cấp giấy phép xây dựng.

*Bước 2:* Lập hồ sơ xin phép xây dựng.

### 2. Chứng chỉ quy hoạch

*2.1. Các trường hợp không phải xin chứng chỉ quy hoạch:* Khi lập hồ sơ xin phép xây dựng, các chủ đầu tư cần phải xin chứng chỉ quy hoạch, trừ các trường hợp sau đây:

Công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và công bố.

Nhà ở riêng lẻ nằm trong các khu đã được quy hoạch để xây dựng nhà ở.

Các công trình xây dựng tại các đô thị loại V.

Các công trình xây dựng tại các khu công nghiệp và các khu cải tạo hoặc xây dựng mới tập trung theo dự án đã được cấp chứng chỉ quy hoạch chung cho toàn khu đất.

Các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình sử dụng tạm thời, biển báo, quảng cáo, tượng đài.

Các công trình được miễn giấy phép xây dựng.

Đối với các trường hợp nêu trên, nếu chủ đầu tư vẫn có yêu cầu về thông tin quy hoạch thì phải làm đơn gửi cơ quan quản lý quy hoạch cấp tỉnh để được trả lời chính thức bằng văn bản.

#### *2.2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ quy hoạch*

- Đơn xin cấp chứng chỉ quy hoạch trong đó giải trình quy mô, tính chất công trình, nhu cầu sử dụng đất và việc sử dụng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực.

Sơ đồ vị trí lô đất tỷ lệ 1/5000 ÷ 1/25000

Tổng mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/500 ÷ 1/2000

#### *2.3. Cơ quan cấp chứng chỉ quy hoạch*

Kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với các đô thị không có kiến trúc sư trưởng) tiếp nhận hồ sơ và cấp chứng chỉ quy hoạch.

Kiến trúc sư trưởng và Sở Xây dựng có thể ủy quyền cho các văn phòng đại diện của mình tại các quận, thị xã, cấp các dữ kiện về quy hoạch cho các công trình xây dựng tại các khu đã có quy hoạch chi tiết được duyệt theo đề nghị của chủ đầu tư.

#### 2.4. Thời gian cấp chứng chỉ quy hoạch

Đối với các công trình có chiều cao trên 3 tầng (2 lầu, 1 trệt) có vốn đầu tư trên 500 triệu đồng hoặc có diện tích sàn trên 200 m<sup>2</sup> và các công trình có vị trí quan trọng trong đô thị. Đối với các công trình có yêu cầu cao về kiến trúc quy hoạch, bảo vệ cảnh quan môi trường và các di tích văn hoá lịch sử thì thời gian xét cấp chứng chỉ quy hoạch là 30 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ.

Đối với các công trình còn lại thì thời gian cấp chứng chỉ không quá 10 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ.

#### 2.5. Nội dung chứng chỉ quy hoạch

Trong chứng chỉ quy hoạch cơ quan quản lý quy hoạch phải thông báo cho các chủ đầu tư biết các dữ kiện chủ yếu sau:

##### a) Quy định về sử dụng đất:

Tính chất hoặc công dụng của công trình

Mật độ xây dựng tối đa cho phép:

$$\text{Mật độ xây dựng} = (\text{Diện tích xây dựng công trình}) / (\text{Diện tích lô đất})$$

Chiều cao tối đa của công trình kể từ cao độ nền tối thiểu (cốt san nền) đến điểm cao nhất của mái nhà.

Bề ngang tối thiểu mặt tiền của khu đất.

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới giữa phần đất có công trình xây dựng và phần đất làm đường đô thị hoặc phần đất không được xây dựng khác.

Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình. Chỉ giới xây dựng có thể trùng hoặc không trùng với chỉ giới đường đỏ.

Hệ số sử dụng đất:

$$\text{Hệ số sử dụng đất} = (\text{Tổng diện tích sàn công trình}) / (\text{Diện tích lô đất})$$

##### b) Các quy định về kiến trúc - quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng:

Mối quan hệ công trình với tổng thể.

Yêu cầu thể hiện kiến trúc công trình: Mái, hàng rào (nếu có), màu sắc, sử dụng nguyên vật liệu xây dựng trang trí mặt ngoài công trình.

Cao độ nền tối thiểu.

Quy định về việc đấu nối cơ sở hạ tầng công trình với cơ sở hạ tầng chung của đô thị: chỗ đỗ xe ô tô.

c) Những điều cần lưu ý khác.

d) Giá trị của chứng chỉ quy hoạch:

Chứng chỉ quy hoạch có giá trị từ 1 đến 2 năm. trong các trường hợp có thay đổi về quy hoạch thì cơ quan quản lý quy hoạch phải thông báo kịp thời cho người xin cấp chứng chỉ quy hoạch biết. Chứng chỉ quy hoạch không thay thế được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng.

### 3. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

#### 3.1. Nhà ở

a) Hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở mới gồm:

\* Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng tên.

\* Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kèm theo trích lục bản đồ. Trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có hợp đồng thuê đất, quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc xác nhận của cơ quan địa chính cấp tỉnh.

\* Giấy đăng ký kinh doanh (nếu công trình xây dựng của doanh nghiệp).

\* Ba bộ hồ sơ thiết kế xây dựng, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ bố trí công trình.

+ Mặt bằng mô đất tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.

+ Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200. Chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50

+ Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, nước thải tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

b) Hồ sơ xin phép cải tạo sửa chữa mở rộng nhà ở hiện có:

\* Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng tên.

\* Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kèm theo trích lục bản đồ. Trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có hợp đồng thuê đất, quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc xác nhận của cơ quan địa chính cấp tỉnh.

\* Giấy đăng ký kinh doanh (nếu công trình xây dựng của doanh nghiệp).

\* Ba bộ hồ sơ thiết kế xây dựng, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ bố trí công trình.

+ Mặt bằng mô đất tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.

+ Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200. Chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50



+ Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, nước thải tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

\* Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

\* Ảnh chụp 9x12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa và mở rộng.

c) Hồ sơ xin phép cải tạo sửa chữa mở rộng nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý hoặc nhà ở thuộc sở hữu tập thể.

\* Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng tên.

\* Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kèm theo trích lục bản đồ. Trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có hợp đồng thuê đất, quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc xác nhận của cơ quan địa chính cấp tỉnh.

\* Giấy đăng ký kinh doanh (nếu công trình xây dựng của doanh nghiệp).

\* Ba bộ hồ sơ thiết kế xây dựng, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ bố trí công trình.

+ Mặt bằng mô đất tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.

+ Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200. Chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50.

+ Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, nước thải tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

\* Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

\* Ảnh chụp 9x12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa và mở rộng.

*3.2. Công trình công nghiệp, dịch vụ và các công trình dân dụng không phải nhà ở*

3.2.1. Hồ sơ xin phép xây dựng hoặc mở rộng công trình trên đất mới được giao đất, thuê đất:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như bản sao quyết định giao đất, hợp đồng cho thuê đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Ba bộ hồ sơ, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí công trình.

+ Tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.

+ Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ về hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

+ Bản sao quy định phê duyệt dự án đầu tư đối với các công trình bằng nguồn vốn Nhà nước.

3.2.2 Hồ sơ xin phép xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, trùng tu, tôn tạo công trình trên khu đất hiện có đang sử dụng hợp pháp:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như bản sao quyết định giao đất, hợp đồng cho thuê đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Ba bộ hồ sơ, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí công trình.

+ Tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.

+ Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ về hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

+ Bản sao quy định phê duyệt dự án đầu tư đối với các công trình bằng nguồn vốn Nhà nước.

e) Đối với công trình cải tạo, sửa chữa phải có ảnh chụp khổ 9x12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa..

f) Đối với công trình là di tích lịch sử, văn hoá và danh lam, thắng cảnh đã được công nhận phải có giấy phép của Bộ trưởng Bộ Văn hoá - Thông tin và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ và sử dụng di tích lịch sử, văn hoá và danh lam, thắng cảnh.

### 3.3. Công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế:

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng các công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài khác đầu tư trên đất Việt Nam được quản lý theo Hiệp định hoặc thoả thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

Khi có nhu cầu cải tạo, xây dựng các công trình thuộc các dự án trên, chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như bản sao quyết định giao đất, kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất.

c) Ba bộ hồ sơ, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí công trình.

+ Tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ  $1/200 \div 1/500$ .

+ Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ  $1/100 - 1/200$  và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ  $1/50$  kèm theo sơ đồ về hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

### 3.4. Công trình tôn giáo:

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng các công trình tôn giáo gồm:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như bản sao quyết định giao đất, kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất.

c) Ý kiến thống nhất bằng văn bản của Ban tôn giáo cấp có thẩm quyền;

d) Ba bộ hồ sơ, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí công trình.

+ Tổng mặt bằng khu đất tỷ lệ  $1/200 \div 1/500$ .

+ Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ  $1/100 - 1/200$  và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ  $1/50$  kèm theo sơ đồ về hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

Việc quản lý đầu tư, cải tạo và xây dựng và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng các công trình tôn giáo phải tuân thủ các quy định tại Điều 12 Nghị định số 26/1999/NĐ-CP ngày 19-4-1999 của Chính phủ về hoạt động tôn giáo.

### 3.5. Công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

3.5.1 Hồ sơ xin phép xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị nếu là công trình kiến trúc như nhà ga, nhà máy nước, trạm biến thế, bưu điện, tháp truyền hình thì lập theo quy định như đối với các công trình nhà ở, công nghiệp, dịch vụ và các công trình dân dụng không phải là nhà ở quy định tại 3.2.1

3.5.2 Đối với các công trình cơ sở hạ tầng xây dựng theo tuyến như đường sá, đường dây tải điện, các tuyến cấp thoát nước, dẫn khí v.v.. thì hồ sơ xin phép xây dựng gồm:

a) Đơn xin phép xây dựng theo mẫu.

b) Bản sao quyết định giao đất, kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới khu đất.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Ba bộ hồ sơ thiết kế xây dựng do tổ chức hoặc cá nhân có giấy phép hành nghề lập mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí tuyến công trình.

+ Mặt bằng tổng thể công trình tỷ lệ  $1/500 \div 1/5000$ .

+ Mặt cắt ngang chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

### 3.6. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo

Việc xây dựng các công trình tượng đài, tranh hoành tráng và quảng cáo phải có giấy phép của cơ quan quản lý Văn hoá - Thông tin Nhà nước cấp có thẩm quyền.

Nội dung hồ sơ xin phép xây dựng công trình tượng đài, tranh hoành tráng gồm:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như bản sao quyết định giao đất, kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Ba bộ hồ sơ, mỗi bộ gồm:

+ Sơ đồ vị trí công trình.

+ Mặt bằng khu đất tỷ lệ  $1/200 \div 1/500$ .

+ Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỷ lệ  $1/100 \div 1/200$ .

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ  $1/100 - 1/200$

Nội dung hồ sơ xin phép xây dựng công trình quảng cáo gồm:

a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu).

b) Ý kiến bằng văn bản của người sử dụng đất cho phép chủ đầu tư sử dụng đất để xây dựng công trình quảng cáo.

c) Các văn bản sơ phác công trình quảng cáo.

## 4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc lãnh thổ mình quản lý theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng. Đối với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ và pháp luật về đầu tư và xây dựng, về kiến trúc, quy hoạch và hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD ngày 10/12/1999 chỉ định soạn thảo quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố và ban hành sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có thể ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng trực tiếp cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc thẩm quyền.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, quận, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc tỉnh cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu tư nhân và các công trình có quy mô nhỏ theo sự phân cấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và theo sự hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn của Sở Xây dựng.

Bộ Xây dựng hướng dẫn quy cách và nội dung thiết kế, quy trình cấp giấy phép xây dựng. Tổng cục Địa chính hướng dẫn quy định giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất khi xin cấp giấy phép xây dựng. Bộ Tài chính quy định lệ phí cấp giấy phép xây dựng.

Nghiêm cấm cơ quan, cá nhân thừa hành cấp giấy phép xây dựng gây khó khăn, bắt ép người xin cấp giấy phép xây dựng phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý mình.

### **§3. TRÌNH TỰ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Trình tự cấp giấy phép xây dựng và theo dõi quá trình thực hiện giấy phép xây dựng được tiến hành như sau:

#### **1. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin phép xây dựng**

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có nhiệm vụ cử cán bộ có đủ thẩm quyền và năng lực tiếp nhận hồ sơ xin phép xây dựng, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, sau đó phân loại ghi vào sổ theo dõi.

Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, người tiếp nhận hồ sơ phải ghi mã số vào phiếu nhận, có chữ ký của bên giao, bên nhận hồ sơ và có giấy hẹn ngày giải quyết. Phiếu nhận hồ sơ làm thành 2 bản, một bản giao cho chủ đầu tư và một bản lưu lại tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

Đối với hồ sơ chưa hợp lệ trong thời gian tối đa là 7 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ, người tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải trực tiếp thông báo bằng văn bản cho đương sự biết về yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ. Chủ đầu tư có quyền đề nghị người tiếp nhận hồ sơ giải thích rõ những yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ và người tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đáp ứng đề nghị đó của đương sự. Thời gian đương sự hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời gian thụ lý hồ sơ.

Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải trả lời bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do từ chối cho đương sự biết.

#### **2. Xin ý kiến các tổ chức có liên quan**

Khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng, tùy theo yêu cầu, đặc điểm của từng công trình, cơ quan cấp giấy phép xây dựng gửi văn bản xin ý kiến cho các tổ chức có liên

quan như: kiến trúc, quy hoạch, địa chính, văn hoá, y tế, công nghệ môi trường, quốc phòng... và chính quyền sở tại để xin ý kiến.

Sau 10 ngày kể từ khi nhận được công văn xin ý kiến thẩm vấn các tổ chức và cá nhân được hỏi ý kiến phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

### **3. Giải quyết các khiếu nại**

Khi nhận được khiếu nại về việc cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ có đủ năng lực và thẩm quyền nhận đơn và trả lời cho chủ đầu tư.

Trường hợp chủ đầu tư vẫn không thống nhất với ý kiến trả lời của người đại diện cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải trực tiếp gặp và giải quyết khiếu nại đó của dân hoặc chủ đầu tư; nếu chủ đầu tư vẫn không thống nhất với cách giải quyết của thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì khiếu nại lên cơ quan cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **4. Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp phép xây dựng và thu lệ phí**

Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, các ý kiến tham vấn, chứng chỉ quy hoạch (nếu có), các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thẩm định hồ sơ, kiểm tra tại thực địa để quyết định hoặc từ chối cấp giấy phép xây dựng.

Giấy phép xây dựng được lập thành 2 bản chính, một bản cấp cho người xin cấp giấy phép xây dựng và một bản lưu ở cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp giấy phép xây dựng bị mất, thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải thông báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng biết để xét cấp lại.

Trước khi giao giấy phép xây dựng cho người xin cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng thu lệ phí theo quy định của Bộ Tài chính.

Trước khi khởi công, chủ đầu tư phải thông báo ngày khởi công cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng và chính quyền sở tại cấp xã biết.

Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận được giấy phép xây dựng mà công trình vẫn chưa có điều kiện khởi công thì chủ đầu tư phải xin phép gia hạn. Thời hạn gia hạn thêm là 12 tháng, quá thời hạn trên, giấy phép xây dựng không còn giá trị.

### **5. Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện giấy phép xây dựng**

Các chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong giấy phép xây dựng.



Khi cần thay đổi, bổ sung những nội dung ghi trong giấy phép xây dựng, thì chủ đầu tư phải làm đơn xin phép cơ quan cấp giấy phép xây dựng, trong đó phải giải trình rõ lý do và nội dung cần thay đổi, bổ sung.

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét và quyết định nội dung cần thay đổi, bổ sung giấy phép xây dựng trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đơn giải trình của chủ đầu tư.

Khi tiến hành định vị công trình và xây móng, công trình ngầm, xây thô, hoàn thiện công trình và hoàn công chủ đầu tư phải báo cơ quan cấp giấy phép xây dựng biết để cơ quan cấp giấy phép cử các cán bộ đến kiểm tra tại hiện trường, đóng dấu và ký tên vào các ô, xác nhận việc thi công công trình theo đúng giấy phép xây dựng đã cấp.

Khi công trình đã được xây dựng xong, chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu theo quy định của Bộ Xây dựng tại Điều lệ quản lý chất lượng công trình xây dựng.

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng sai với quy định của giấy phép xây dựng thì phải được xử lý theo quy định pháp luật, sau đó mới tiếp tục thi công.

Trường hợp xây dựng công trình sai với hồ sơ xây dựng ban đầu mà được cơ quan cấp giấy phép chấp thuận thì chủ đầu tư phải lập lại hồ sơ hoàn công công trình đã xây dựng kèm theo các văn bản xử lý của cơ quan Nhà nước cấp có thẩm quyền.

## **6. Lưu trữ hồ sơ xin phép xây dựng và hoàn công**

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ hoàn công để quản lý chặt chẽ việc cải tạo và xây dựng các công trình trong đô thị.

## Chương VI

# PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THI CÔNG, LẮP ĐẶT, NGHIỆM THU, ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH, BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN, AN TOÀN LAO ĐỘNG TRONG XÂY DỰNG

### §1. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Chất lượng công trình xây dựng là những yêu cầu tổng hợp đối với đặc tính an toàn, bền vững, mỹ quan, kinh tế của công trình phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, phù hợp với hợp đồng kinh tế và pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Quản lý chất lượng công trình xây dựng là tập hợp những hoạt động của cơ quan có chức năng quản lý chung thông qua các biện pháp như lập kế hoạch chất lượng, kiểm tra chất lượng, đảm bảo chất lượng và cải tiến chất lượng sản phẩm.

Công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng là một khâu quan trọng trong quản lý xây dựng cơ bản, nhằm làm cho công trình xây dựng thoả mãn tính năng cụ thể phải có về đảm bảo hiệu quả đầu tư, tính ổn định, an toàn, tiện nghi, thẩm mỹ, môi trường, phù hợp các tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm có liên quan.

#### A. NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

- + Phòng ngừa không để sai phạm chất lượng công trình.
- + Thể hiện trong các khâu từ chuẩn bị xây dựng đến xây lắp, đưa công trình vào sản xuất, sử dụng.
- + Phát hiện và xử lý kịp thời các vi phạm về chất lượng các công trình xây dựng, không để gây sự cố làm thiệt hại người và của.
- + Nghiêm chỉnh chấp hành luật pháp, gắn lợi ích kinh tế với trách nhiệm của mọi thành viên có liên quan đến xây dựng công trình trong khâu đảm bảo chất lượng công trình.

Tại Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng, trong đó đã xác định vai trò quan trọng của công tác quản lý chất lượng của công trình xây dựng.

Ta có các tiêu chuẩn TCVN 5638/1991 Đánh giá chất lượng công trình xây lắp.  
Tiêu chuẩn TCVN 5639/1991 Nghiệm thu thiết bị đã lắp đặt xong.  
Tiêu chuẩn TCVN 5640/1991 Bàn giao công trình xây dựng.  
Tiêu chuẩn TCVN 5637/1991 Quản lý chất lượng xây lắp công trình xây dựng.

## B. QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG VỚI CÔNG TÁC KHẢO SÁT, ĐO ĐẠC XÂY DỰNG

Khảo sát xây dựng phải thực hiện theo yêu cầu của thiết kế. Phương án kỹ thuật khảo sát phải phù hợp theo từng giai đoạn thiết kế. Hồ sơ khảo sát xây dựng được xác định đúng tại vị trí xây dựng công trình, phản ánh đúng hiện trạng mặt bằng xây dựng hiện có, địa hình tự nhiên, địa chất công trình và điều kiện khí tượng thủy văn, môi trường; phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy trình khảo sát.

a) Mọi công tác khảo sát, đo đạc xây dựng trước khi triển khai phải có phương án kỹ thuật đã được duyệt và được cơ quan thiết kế, chủ đầu tư hoặc chủ quản đầu tư thoả thuận.

b) Công tác khảo sát, đo đạc xây dựng phải thực hiện đúng phương án kỹ thuật đã được duyệt, đúng quy trình quy phạm và đạt tiêu chuẩn hiện hành. Báo cáo kỹ thuật khảo sát, đo đạc xây dựng phải được xét duyệt, nghiệm thu theo đúng quy trình kỹ thuật. Các mốc đo đạc, các hồ sơ đo đạc, khảo sát phải được bảo vệ và lưu trữ đầy đủ, không được làm giảm độ chính xác ban đầu.

c) Nghiệm cấm các việc làm sau:

- Khảo sát, đo đạc xây dựng không có giấy phép hành nghề hoặc đi mượn giấy phép hành nghề.

- Sử dụng lại các kết quả khảo sát, đo đạc, các số liệu có sẵn từ trước mà không được kiểm tra, đánh giá lại.

- Cung cấp số liệu không trung thực, sửa chữa, tẩy xóa các số liệu, ghi chép tại hiện trường.

- Trốn tránh kiểm tra, thẩm tra, xét duyệt tài liệu khảo sát xây dựng theo quy định của nhà nước.

## C. QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG VỚI CÔNG TÁC THIẾT KẾ XÂY DỰNG

a) Thiết kế phải đáp ứng các yêu cầu đề ra trong luận chứng kinh tế kỹ thuật (hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật) được duyệt và phải tuân theo quy trình, quy phạm, định mức kinh tế kỹ thuật, tiêu chuẩn nhà nước. Tất cả những điều đó phải được thể hiện cụ thể trong các hợp đồng thiết kế giữa 2 bên.

b) Chỉ tổ chức thiết kế mới có quyền sửa đổi thiết kế khi cần thiết nhưng những sửa đổi không được khác cơ bản với thiết kế kỹ thuật đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các thay đổi cũng phải qua thủ tục kiểm tra, xét duyệt theo quy định.

c) Nghiêm cấm những việc làm sau:

- Thiết kế kỹ thuật không có tài liệu khảo sát, đo đạc hoặc dùng tài liệu khảo sát, đo đạc không xác thực; thiết kế các công trình chưa có luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật .

- Giao bản vẽ mà không kiểm tra chất lượng, không đủ dấu tự kiểm tra.

- Gian dối trong việc tính tổng dự toán, cố tình tính sai số lượng, nâng đơn giá.

- Trốn tránh kiểm tra, xét duyệt thiết kế.

Đơn vị thiết kế phải chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế. Sản phẩm thiết kế phải phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà nước, ngành hiện hành, nhiệm vụ thiết kế và hợp đồng giao nhận thầu thiết kế. Sản phẩm thiết kế phải phù hợp với nội dung theo trình tự thiết kế, phải có người chủ trì thiết kế, phải có hệ thống quản lý chất lượng, phải thực hiện công tác giám sát tác giả và đối với thiết kế xây dựng chuyên ngành còn phải tuân thủ quy định về nội dung các giai đoạn thiết kế chuyên ngành.

#### D. QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG TRONG XÂY LẮP

Công tác quản lý chất lượng khi xây lắp công trình được quy định cụ thể trong Điều 46 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng số 52/1999/NĐ-CP ngày 08-7-1999. Trong đó Điều 46 quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư; tổ tư vấn đầu tư và xây dựng; nhà thầu xây dựng; cơ quan quản lý Nhà nước về chất lượng xây dựng.

Về nội dung quản lý chất lượng trong xây lắp cần đề cập đến những vấn đề sau:

a) Tổ chức xây lắp khi tiến hành công tác xây lắp phải đảm bảo theo đúng thiết kế, quy trình, quy phạm, tiêu chuẩn nhà nước theo đúng hợp đồng. Phải tổ chức kiểm tra chất lượng nội bộ, tạo điều kiện cho việc giám sát tác giả của phía thiết kế, giám sát kỹ thuật của chủ đầu tư.

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tổ chức xây lắp phải:

- Làm đầy đủ hồ sơ, sổ sách, ghi chép, thí nghiệm, hồ sơ hoàn công theo đúng quy định.

- Báo cáo với chủ đầu tư và cơ quan quản lý chất lượng xây dựng khi phát hiện các sai sót.

- Có trách nhiệm tổ chức kiểm tra tại chỗ lúc thi công bộ phận công trình ấn dấu, bộ phận có kết cấu phức tạp đòi hỏi trình độ kỹ thuật công nghệ cao.

- Giữ gìn, bảo quản tốt bản vẽ thi công, các hồ sơ kỹ thuật làm tài liệu hoàn công và lưu trữ.

c) Nghiêm cấm những việc làm sau:

+ Sử dụng nguyên vật liệu bán thành phẩm, máy móc, trang thiết bị kém phẩm chất, không hợp chủng loại hoặc không đủ số lượng theo quy định của thiết kế đưa vào công trình.

+ Không làm đủ các xét nghiệm cần thiết đối với công việc và sản phẩm, gian dối kết quả thí nghiệm.

+ Gian dối khối lượng, chất lượng trong quyết toán.

+ Trốn tránh việc kiểm tra, thanh tra, nghiệm thu chất lượng xây lắp.

+ Thi công xây lắp các công trình chưa có thiết kế hoặc dự toán được duyệt.

## E. NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Việc nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng giữa chủ đầu tư và tổ chức xây lắp phải làm ngay sau khi làm xong khâu công việc chủ yếu từng bộ phận công trình, từng hạng mục công trình hay toàn bộ công trình.

a) Cho phép sử dụng tạm thời công trình hay hạng mục công trình trong những trường hợp sau:

+ Công trình tuy có một số bộ phận chưa hoàn thành hoặc còn một số thiếu sót nhưng các bên thống nhất cho tạm thời sử dụng nếu xét thấy không ảnh hưởng tới độ ổn định công trình và đến đây chuyển chung.

+ Hạng mục công trình đã được xây lắp xong và đã được nêu trước trong hợp đồng xây lắp. Trong mọi trường hợp cần có sự nhất trí giữa chủ đầu tư, tổ chức xây lắp, tổ chức thiết kế và cơ quan quản lý trực tiếp việc sử dụng công trình đó.

b) Khi sử dụng tạm thời cần có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền trong đó ghi rõ:

+ Thời hạn sử dụng tạm thời.

+ Các điều kiện cần đảm bảo và các việc sửa chữa cần tiến hành.

+ Thời hạn hoàn thành các điều kiện cần đảm bảo và các việc sửa chữa nêu trên.

c) Nếu công trình không đảm bảo các điều kiện hoặc sửa chữa như yêu cầu trong giấy phép thì cơ quan cho phép sử dụng có quyền thu giấy phép sử dụng tạm thời.

## G. QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG TRONG SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH

Việc sử dụng công trình đã bàn giao phải theo đúng công năng và các yêu cầu đặt ra trong luận chứng kinh tế - kỹ thuật, thiết kế kỹ thuật đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không được tự ý thay đổi công năng hoặc cải tạo, mở rộng làm thay đổi cơ bản kiến trúc, kết cấu công trình.

Chủ công trình có trách nhiệm tổ chức quan trắc biến dạng công trình thực hiện chế độ theo dõi duy tu bảo quản, sửa chữa công trình thường xuyên theo quy định đối với những công trình quan trọng và có kỹ thuật phức tạp.

Khi công trình xây dựng có sự cố, biến dạng, hư hỏng cục bộ, sụp đổ, chủ công trình phải có văn bản ngay với cơ quan quản lý xây dựng sở tại theo quy định của nhà nước để tổ chức điều tra, xác định nguyên nhân.

## H. ĐIỀU TRA GIÁM ĐỊNH SỰ CỐ CÔNG TRÌNH

Tất cả các công trình xây dựng đang thi công, đã xây dựng xong hoặc đang sử dụng, khi xảy ra sụp đổ một bộ phận hoặc toàn bộ công trình, không được tùy tiện thu dọn xoá bỏ hiện trường khi chưa làm xong các yêu cầu về thu thập, ghi chép, đo, chụp, làm các tài liệu phục vụ điều tra, phân tích nguyên nhân sự cố và quy kết trách nhiệm theo quy định.

Việc điều tra, giám định sự cố công trình tiến hành theo quy định do Bộ Xây dựng ban hành.

## I. BẢO HÀNH VÀ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Tất cả các công trình xây dựng không kể sở hữu, nguồn vốn, quy mô đều phải được bảo hành ở các khâu (khảo sát, thiết kế, xây lắp).

Bảo hành xây lắp công trình là sự đảm bảo bắt buộc theo luật pháp đối với nhà thầu xây dựng về chất lượng trong thời hạn tối thiểu bảo hành công trình quy định tại Điều 54 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng số 52/1999/NĐ-CP ngày 08-7-1999 của Chính phủ. Nhà thầu có nghĩa vụ thực hiện sửa chữa các hư hỏng do mình gây nên trong thời hạn bảo hành. Nhà thầu không chịu trách nhiệm bảo hành khi: hư hỏng của công trình trong thời hạn bảo hành không phải do lỗi của nhà thầu gây nên; chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng, bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc tháo dỡ, mặc dù trong đó có sai sót về xây dựng.

Bảo trì công trình là sự đảm bảo bắt buộc theo luật pháp về chất lượng nhằm duy trì khả năng chịu lực, mỹ quan; duy trì sự sử dụng hoặc vận hành của bộ phận, hạng mục, công trình đã hoạt động theo một chu kỳ thời gian do đơn vị thiết kế và nhà chế tạo quy định cần phải sửa chữa, thay thế, phục hồi đảm bảo tuổi thọ và an toàn vận hành.

Thời hạn, cấp bảo trì, trách nhiệm bảo trì công trình được quy định cụ thể trong Quy định Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

## §2. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN

Môi trường có tầm quan trọng đặc biệt đối với đời sống của con người, sinh vật và sự phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của đất nước, dân tộc và nhân loại.

Trong lĩnh vực thi công xây dựng còn phải kể đến việc bảo vệ môi trường. Luật Bảo vệ môi trường đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX kỳ họp thứ tư thông qua ngày 27/12/1993. Nghị định số 175-CP ngày 18-10-1994 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.



Trích dẫn Luật Bảo vệ môi trường:

a) Trong sản xuất, kinh doanh, xây dựng các công trình phải áp dụng các biện pháp hạn chế, phòng, chống xói mòn, sụt lở, trượt đất, làm đất phèn hoá mặn, hoá ngọt, hoá tuỷ tiện, đá ong hoá, sinh lây hoá, sa mạc hoá (Điều 14 Luật Bảo vệ môi trường).

b) Tổ chức, cá nhân phải bảo vệ nguồn nước, hệ thống cấp nước, thoát nước, cây xanh, công trình vệ sinh, thực hiện các quy định về vệ sinh công cộng ở đô thị, nông thôn, khu dân cư, khu du lịch, khu sản xuất (Điều 15 Luật Bảo vệ môi trường).

c) Tổ chức, cá nhân trong sản xuất kinh doanh và các hoạt động khai thác phải thực hiện các biện pháp vệ sinh môi trường, phải có thiết bị kỹ thuật để xử lý chất thải, đảm bảo tiêu chuẩn môi trường phòng chống suy thoái môi trường ô nhiễm môi trường và sự cố môi trường (Điều 16 Luật Bảo vệ môi trường).

d) Việc xác định địa điểm thiết kế, xây dựng, vận hành nhà máy thuộc ngành công nghiệp hạt nhân, lò phản ứng hạt nhân, cơ sở nghiên cứu hạt nhân, sản xuất, sử dụng, vận chuyển, cất giữ chất phóng xạ, đồ chất thải phóng xạ phải tuân theo quy định pháp luật về an toàn bức xạ, an toàn hạt nhân và quy định của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường (Điều 24 Luật Bảo vệ môi trường).

e) Việc đặt các điểm tập trung, bãi chứa, nơi xử lý vận chuyển rác và chất gây ô nhiễm môi trường phải tuân theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước và chính quyền địa phương về bảo vệ môi trường.

Đối với nước thải, rác thải có chứa chất độc hại, nguồn gây dịch bệnh chất dễ cháy, dễ nổ, các chất thải không phân hủy được phải có biện pháp xử lý trước khi thải. Cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường quy định danh mục các loại nước thải, rác thải nói ở khoản này và giám sát quá trình xử lý trước khi thải (Điều 26 Luật Bảo vệ môi trường).

g) Tổ chức, cá nhân trong các hoạt động của mình không được gây tiếng ồn, độ rung động vượt quá giới hạn cho phép làm tổn hại sức khoẻ và ảnh hưởng sinh hoạt của nhân dân xung quanh.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện các biện pháp làm giảm tiếng ồn tại khu vực bệnh viện, trường học, khu dân cư (Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường).

h) Nghiêm cấm các hành vi sau đây:

+ Đốt phá rừng, khai thác khoáng sản một cách bừa bãi gây hủy hoại môi trường, mất cân bằng sinh thái.

+ Thải khói, bụi, khí độc, mùi hôi thối gây hại và không khí; phát sinh bức xạ, phóng xạ quá giới hạn cho phép vào môi trường xung quanh;

Thải dầu mỡ, hoá chất độc hại, chất phóng xạ (Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường).

Luật Bảo vệ sức khoẻ nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 30/6/1989 có điều quy định:

\* Các xí nghiệp, các cơ sở sản xuất của nhà nước, tập thể, tư nhân phải thực hiện các biện pháp xử lý chất thải để phòng chống ô nhiễm không khí, đất, nước (Điều 10 Luật Bảo vệ sức khoẻ nhân dân).

\* Việc quy hoạch xây dựng và cải tạo các khu dân cư, các công trình công nghiệp và các công trình dân dụng đều phải tuân theo tiêu chuẩn vệ sinh (Điều 12 Luật Bảo vệ sức khoẻ nhân dân).

Nghị định 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ cũng quy định rõ về bảo vệ cảnh quan và môi trường đô thị:

+ Cảnh quan đô thị bao gồm cảnh quan thiên nhiên và cảnh quan nhân tạo.

Kiến trúc sư trưởng thành phố hoặc Giám đốc Sở Xây dựng (đối với đô thị không có kiến trúc sư trưởng) chịu trách nhiệm trong việc cải tạo và xây dựng các công trình đô thị về mỹ quan yêu cầu sử dụng, độ bền vững và phải kết hợp hài hoà với cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn các danh lam thắng cảnh và các di tích lịch sử.

+ Các tổ chức, cá nhân đang sử dụng công trình kiến trúc phải giữ gìn duy tu bộ mặt kiến trúc công trình và trồng cây xanh trong khuôn viên phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt.

Ủy ban nhân dân ở các đô thị phải đảm bảo cho các thành phố quảng trường, vườn hoa, công viên, cầu, hầm được chiếu sáng và có tên gọi; các công trình kiến trúc phải có sổ đăng ký theo quy định của nhà nước.

+ Bộ Văn hoá thông tin chịu trách nhiệm trong công việc tôn tạo và sử dụng công trình di tích lịch sử, văn hoá theo pháp lệnh bảo vệ và sử dụng di tích lịch sử văn hoá và danh lam thắng cảnh.

Việc bố trí xây dựng các loại biển báo thông tin, quảng cáo, tranh tượng ngoài trời có kích thước lớn của các tổ chức hoặc cá nhân có ảnh hưởng đến bộ mặt kiến trúc đô thị và mỹ quan đường phố phải có giấy phép lưu hành của Sở Văn hoá và giấy phép xây dựng của Kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với đô thị không có kiến trúc sư trưởng).

Các loại cây xanh chuyên dùng, cây xanh công cộng và cây xanh trong khuôn viên của công trình tiếp cận mặt phố chính đều phải được trồng theo quy hoạch được duyệt và sự hướng dẫn của cơ quan quản lý cấp có thẩm quyền. Đảm bảo các yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường và không làm hư hỏng các công trình thuộc cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới đất cũng như trên không.

Việc chặt hạ cây xanh trong đô thị phải được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép, trừ trường hợp khẩn cấp do thiên tai gây ra.

+ Nghiêm cấm mọi việc đào bới, san lấp mặt bằng, khai thác khoáng sản làm biến dạng địa hình cảnh quan ở các khu vực bảo vệ thiên nhiên, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng, các hồ chứa nước và mặt nước thoáng trong đô thị đã được quy hoạch, trừ trường hợp đặc biệt được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

+ Việc lập và xét duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, các dự án đầu tư xây dựng các công trình trong xây dựng phải xét tới tính hợp lý về địa điểm xây dựng tác động của nó tới môi trường đô thị. Tùy mức độ ô nhiễm, quy mô công trình, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư phải có sự đồng ý của cơ quan quản lý môi trường nhà nước. cấp có thẩm quyền trước khi xét duyệt.

+ Tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng các công trình có chất thải độc hại gây ô nhiễm môi trường đô thị phải có biện pháp xử lý để làm sạch trước khi thải ra công trình xử lý chung của đô thị, đồng thời phải đăng ký với cơ quan quản lý môi trường nhà nước có thẩm quyền về: các loại, lượng chất thải; phương án và biện pháp xử lý chất thải. Trường hợp các chất thải gây độc hại do quá trình vận hành công trình gây ra chưa có biện pháp xử lý hữu hiệu thì được xem xét xử lý bằng một trong các phương thức sau: đình chỉ hoạt động công trình hoặc di chuyển công trình tới nơi phù hợp với quy hoạch được duyệt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn giao cho tổ chức chuyên trách thu gom, xử lý các chất thải công nghiệp và sinh hoạt, làm các dịch vụ xử lý chất thải tại khu vực quy định phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Tại các tụ điểm sinh hoạt và công trình công cộng như chợ, nhà ga, cửa hàng, bến xe, bến phà trong đô thị, ban quản lý phải nghiêm ngặt nội quy giữ gìn vệ sinh bố trí nhà vệ sinh công cộng, nơi chứa rác, bãi gửi xe, sắp xếp sử dụng mặt bằng hợp lý, đảm bảo an toàn giao thông.

+ Khi thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các nguyên tắc trật tự, vệ sinh, an toàn phải có biện pháp che chắn, chống rác, bụi và đảm bảo an toàn cho nhân dân và công trình lân cận. Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng và phế thải xây dựng không được làm bẩn đường phố. Trường hợp thi công gây ô nhiễm, tiếng ồn, khói bụi, độc hại thì đơn vị thi công phải có trách nhiệm khử độc hại, làm giảm tiếng ồn thấp hơn mức quy định của nhà nước. Khi xây dựng xong công trình, trước khi nghiệm thu đưa vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn mặt bằng dỡ bỏ lán trại và hoàn thiện khu vực xây dựng.

### **§3. AN TOÀN LAO ĐỘNG TRONG XÂY DỰNG**

An toàn lao động trên công trường là một vấn đề hết sức quan trọng, an toàn lao động cho người công nhân xây dựng, an toàn cho người qua lại và người ở xung quanh công trường. Bộ luật Lao động của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được

Quốc hội khoá IX kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 23/6/1994 khẳng định vai trò nghĩa vụ và quyền lợi của người lao động. Tại chương IX (An toàn lao động, vệ sinh lao động) của bộ luật có một số điều đã quy định rõ.

a) Người sử dụng lao động có trách nhiệm trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh lao động và cải thiện điều kiện lao động cho người lao động. Người lao động phải tuân thủ những quy định về an toàn lao động, vệ sinh lao động và nội quy lao động của doanh nghiệp. Mọi tổ chức và cá nhân có liên quan đến lao động, sản xuất phải tuân theo pháp luật về an toàn lao động, vệ sinh lao động và bảo vệ môi trường.

Chính phủ lập chương trình quốc gia về bảo hộ lao động, an toàn lao động và vệ sinh lao động, đưa vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và ngân sách của nhà nước; đầu tư nghiên cứu khoa học, hỗ trợ phát triển các cơ sở sản xuất dụng cụ, thiết bị an toàn lao động, vệ sinh lao động, phương tiện bảo vệ cá nhân; ban hành hệ thống tiêu chuẩn, quy trình quy phạm về an toàn lao động, vệ sinh lao động.

Tổng liên đoàn lao động Việt Nam tham gia với Chính phủ trong việc xây dựng chương trình quốc gia về bảo hộ lao động an toàn lao động, vệ sinh lao động, xây dựng chương trình nghiên cứu khoa học và xây dựng pháp luật về bảo hộ lao động, an toàn lao động và vệ sinh lao động (Điều 95 chương IX Luật Lao động).

b) Việc xây dựng, mở rộng, cải tạo cơ sở để sản xuất, sử dụng, bảo quản, lưu giữ và tàng trữ các loại máy, thiết bị, vật tư, các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, vệ sinh lao động và môi trường xung quanh theo quy định của pháp luật.

Danh mục các máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, vệ sinh lao động do Bộ Lao động thương binh và xã hội và Bộ Y tế ban hành.

Việc sản xuất, sử dụng, bảo quản, vận chuyển các loại máy, thiết bị, vật tư, năng lượng, điện, hoá chất, thuốc trừ sâu, diệt cỏ, diệt chuột, việc thay đổi công nghệ, nhập khẩu công nghệ mới phải được thực hiện theo tiêu chuẩn an toàn lao động, vệ sinh lao động. Các loại máy, thiết bị, vật tư các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về vệ sinh lao động, an toàn lao động phải được khai báo đăng ký và xin giấy phép với cơ quan thanh tra nhà nước về an toàn lao động phải được khai báo, đăng ký và xin giấy phép với cơ quan thanh tra nhà nước về an toàn lao động hoặc vệ sinh lao động (Điều 96 chương IX Luật Lao động).

c) Người sử dụng lao động phải đảm bảo nơi làm việc đạt tiêu chuẩn về không gian, độ thoáng, độ sáng, đạt tiêu chuẩn cho phép về bụi, hơi, khí độc, phóng xạ, điện từ trường, nóng, ẩm, ồn, rung và các yếu tố có hại khác. Các yếu tố đó phải được định kỳ kiểm tra và đo lường (Điều 97 chương IX Luật Lao động).

d) Người sử dụng lao động phải định kỳ kiểm tra máy, thiết bị, nhà xưởng, kho tàng theo tiêu chuẩn an toàn lao động, vệ sinh lao động.

e) Người sử dụng phải có đủ các phương tiện che chắn các bộ phận dễ gây nguy hiểm của máy, thiết bị trong doanh nghiệp; nơi làm việc, nơi đặt máy, thiết bị, nơi có yếu tố nguy hiểm, độc hại trong doanh nghiệp phải bố trí để phòng sự cố có bảng chỉ dẫn an toàn lao động, vệ sinh lao động được đặt ở vị trí mà người dễ thấy, dễ đọc (Điều 98 chương IX Luật Lao động).

g) Trong trường hợp nơi làm việc, máy, thiết bị có nguy cơ gây tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, người sử dụng lao động phải thực hiện ngay những biện pháp khắc phục ra lệnh ngừng hoạt động tại nơi làm việc đối với máy, thiết bị đó cho tới khi nguy cơ được khắc phục.

Người lao động có quyền từ chối làm công việc hoặc rời bỏ nơi làm việc khi thấy rõ nguy cơ xảy ra tai nạn lao động đe dọa nghiêm trọng đến tính mạng, sức khỏe của mình và phải báo ngay với người phụ trách trực tiếp. Người sử dụng lao động không được buộc người lao động tiếp tục làm công việc đó hoặc trở lại làm việc đó nếu nguy cơ chưa được khắc phục (Điều 99 chương IX Luật Lao động).

h) Nơi làm việc có yếu tố nguy hiểm, độc hại, dễ gây tai nạn lao động phải được người sử dụng lao động trang bị phương tiện kỹ thuật, y tế và trang bị bảo hộ lao động thích hợp để bảo đảm ứng cứu kịp thời khi xảy ra sự cố, tai nạn lao động. (Điều 100 chương IX Luật lao động).

i) Người lao động làm công việc có yếu tố nguy hiểm, độc hại phải được cấp đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân. Người sử dụng lao động phải đảm bảo các phương tiện bảo vệ cá nhân đạt tiêu chuẩn chất lượng và quy cách theo quy định của pháp luật (Điều 101 chương IX Luật Lao động).

k) Khi tuyển dụng và sắp xếp lao động, người sử dụng lao động phải căn cứ vào tiêu chuẩn sức khỏe quy định cho từng loại việc, tổ chức huấn luyện, hướng dẫn, thông báo cho người lao động về những quy định, biện pháp làm việc an toàn vệ sinh và những khả năng tai nạn cần đề phòng trong công việc của từng người lao động. Người lao động phải được khám sức khỏe khi tuyển dụng và khám sức khỏe định kỳ theo quy định. Chi phí khám sức khỏe do người sử dụng lao động chịu (Điều 102 chương IX Luật Lao động).

l) Doanh nghiệp có trách nhiệm tổ chức, chăm lo sức khỏe cho người lao động và phải kịp thời sơ cứu, cấp cứu khi cần thiết (Điều 103 chương IX Luật Lao động).

m) Người làm việc trong điều kiện có yếu tố nguy hiểm, độc hại được bồi dưỡng bằng hiện vật, hưởng chế độ ưu đãi về thời gian làm việc, thời giờ nghỉ ngơi theo quy định của pháp luật. Người làm việc ở nơi có yếu tố gây nhiễm độc, nhiễm trùng khi hết giờ làm việc phải được người sử dụng lao động bảo đảm các biện pháp khử độc, khử trùng, vệ sinh cá nhân (Điều 104 chương IX Luật Lao động).



n) Tai nạn lao động là tai nạn xảy ra gây tổn thương cho bất kỳ bộ phận, chức năng nào của cơ thể người lao động hoặc gây tử vong, xảy ra trong quá trình lao động, gắn liền với việc thực hiện nhiệm vụ, công việc lao động. Người bị tai nạn lao động phải được cấp cứu kịp thời và điều trị chu đáo. Người sử dụng lao động phải chịu trách nhiệm về việc để xảy ra tai nạn lao động theo quy định của pháp luật (Điều 105 chương IX Luật Lao động).

o) Bệnh nghề nghiệp là bệnh phát sinh do điều kiện lao động có hại của nghề nghiệp tác động với người lao động. Danh mục các loại bệnh nghề nghiệp do Bộ Y tế và Bộ Lao động Thương binh và Xã hội ban hành sau khi lấy ý kiến Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam và đại diện của người sử dụng lao động. Người bị bệnh nghề nghiệp phải được điều trị chu đáo, khám sức khỏe định kỳ, có hồ sơ sức khỏe riêng biệt (Điều 106 chương IX Luật Lao động).

p) Người tàn tật do bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp được giám định y khoa để xếp hạng thương tật xác định mức độ suy giảm khả năng lao động và được phục hồi chức năng lao động; nếu còn tiếp tục làm việc thì được sắp xếp công việc phù hợp sức khỏe theo kết luận của hội đồng giám định y khoa lao động. Người sử dụng phải chịu toàn bộ chi phí y tế từ sơ cứu đến khi điều trị xong cho người bị tai nạn lao động hoặc bệnh nghề nghiệp người lao động được hưởng chế độ bảo hiểm xã hội và tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp. Nếu doanh nghiệp chưa tham gia loại hình bảo hiểm xã hội bắt buộc, thì người sử dụng lao động phải trả cho người lao động với mức ngang với mức quy định trong Điều lệ Bảo hiểm xã hội. Người sử dụng lao động có trách nhiệm bồi thường ít nhất bằng 30 tháng lương cho người lao động bị suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên hoặc cho thân nhân người chết do tai nạn lao động bệnh nghề nghiệp mà không do lỗi của người lao động. Trường hợp do lỗi của người lao động thì cũng được trợ cấp một khoản ít nhất bằng 12 tháng lương (Điều 107 chương IX Luật Lao động).

q) Tất cả các vụ tai nạn lao động các trường hợp bị bệnh nghề nghiệp đều phải được khai báo, điều tra, lập biên bản thống kê và khai báo định kỳ theo quy định của pháp luật. Nghiêm cấm mọi hành vi che dấu khai báo hoặc khai báo sai sự thật về tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

Lao động xây dựng trên công trường có những đặc thù riêng. Người lao động thường phải làm việc trên cao bằng những phương tiện như đứng trên dàn giáo, có nhiều khả năng vật liệu, dụng cụ từ trên cao rơi xuống hoặc phải làm ở dưới sâu khi làm hầm, móng... Tuỳ đặc thù của từng loại công việc. Quy phạm kỹ thuật an toàn trong xây dựng, tiêu chuẩn Việt Nam mã số TCVN 5308:91 đã quy định tất cả những điều đó.



## Chương VII

# NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ ĐẦU THẦU XÂY DỰNG

Trong công trình xây dựng, kinh tế giữ một vai trò quyết định đến quy mô và công nghệ của dự án đầu tư. Không kể những công trình do Nhà nước đầu tư, giá cả thanh toán được xác định cho từng thời kì, còn các công trình từ các nguồn vốn đầu tư khác là do kinh tế thị trường tự điều tiết. Tuy vậy sự hướng dẫn của Nhà nước mang tính chất định hướng vĩ mô, các doanh nghiệp tư nhân có thể căn cứ vào đó để làm cơ sở thanh toán.

Hiện nay phương pháp tiến bộ nhất trong quản lý kỹ thuật xây dựng đó là phương pháp đấu thầu.

Trong chương này ta sẽ nghiên cứu 3 nội dung chính:

- Quản lý chi phí xây dựng
- Đấu thầu xây dựng
- Bảo hành công trình xây dựng

Nghị định số 52/NĐ-CP ngày 08/7/1999 về việc ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng, Bộ Xây dựng đã có Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/7/2000 hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư.

### §1. QUẢN LÝ CHI PHÍ XÂY DỰNG

Nguyên tắc lập và quản lý chi phí xây dựng:

+ Nhà nước thực hiện quản lý chi phí xây dựng công trình thông qua việc ban hành các chế độ chính sách về giá, các nguyên tắc phương pháp lập dự toán, các căn cứ (định mức kinh tế, kỹ thuật, đơn giá xây dựng, suất vốn đầu tư) để xác định tổng mức vốn đầu tư của dự án, tổng dự toán công trình (hoặc dự án) và dự toán hạng mục công trình .

+ Tất cả các dự án thuộc sở hữu Nhà nước đều phải lập đủ các tài liệu dự toán xác định chi phí cần thiết của dự án, giá xây dựng các công trình. Các chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn phải căn cứ vào những quy định quản lý giá xây dựng của Nhà nước để lập, thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán, dự toán hạng mục làm căn cứ để xét thầu các dự án thuộc sở hữu Nhà nước. Các doanh nghiệp nhận thầu xây dựng căn cứ vào những quy định quản lý giá xây dựng của Nhà nước để tham khảo khi xác định giá dự thầu của doanh nghiệp mình.

+ Giá thanh toán công trình (hoặc dự án) là giá trúng thầu và các điều kiện được ghi trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và các doanh nghiệp xây dựng.

**Quản lý Nhà nước về chi phí xây dựng:**

Bộ Xây dựng chủ trì cùng các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan có trách nhiệm quản lý thống nhất về giá xây dựng (các định mức kinh tế - kỹ thuật, đơn giá tổng hợp, giá chuẩn, giá tư vấn: khảo sát, thiết kế, quy hoạch thiết kế xây dựng) và trực tiếp quản lý định mức, đơn giá các công trình thuộc các dự án nhóm A của Nhà nước làm căn cứ để xác định giá xét thầu (khi đấu thầu hoặc chọn thầu) và xác định đơn giá thanh toán (trường hợp Nhà nước chỉ định thầu).

**Quản lý tổng dự toán các dự án thuộc sở hữu Nhà nước:**

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng chủ trì thẩm định tổng dự toán các dự án thuộc nhóm A trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, ủy quyền Bộ trưởng quản lý ngành phê duyệt.

- Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư các dự án thuộc nhóm B và C phê duyệt tổng dự toán sau khi đã được cơ quan chuyên môn thẩm định.

Riêng tổng dự toán các dự án thuộc nhóm B của các cơ quan trực thuộc Chính phủ, các tổ chức, đoàn thể trực thuộc Trung ương do Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt.

- Đối với các công trình thực hiện phương thức đấu thầu và chọn thầu thì giá trúng thầu không được vượt quá tổng dự toán được duyệt.

- Đối với các công trình được phép chỉ định thầu thì giá thanh toán trong những trường hợp thực sự cần thiết chỉ được vượt dưới 5% tổng dự toán được duyệt và phải được cấp phê duyệt tổng dự toán chấp thuận.

- Trường hợp tổng dự toán thay đổi từ nhóm B lên nhóm A hoặc từ nhóm C lên nhóm B thì chủ đầu tư phải trình duyệt lại báo cáo nghiên cứu khả thi tới đúng cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư.

## **I. Những quy định chung quản lý chi phí xây dựng công trình**

1. Chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư (sau đây gọi là chi phí xây dựng công trình) là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc cải tạo, mở rộng hay trang bị kỹ thuật công trình. Do đặc điểm của sản xuất và sản phẩm xây dựng nên mỗi công trình có giá trị xây dựng riêng được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo quy mô, đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của quá trình xây dựng. Theo các giai đoạn của quá trình đầu tư và xây dựng, chi phí xây dựng công trình được biểu thị bằng tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư, tổng dự toán công trình, dự toán hạng mục công trình, giá thanh toán công trình ở giai đoạn thực hiện đầu tư và vốn đầu tư được quyết toán khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Tổng mức đầu tư, tổng dự toán công trình, tổng giá trị quyết toán công trình khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng được quy định tại Điều 25 của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ.

2. Chi phí xây dựng công trình được xác định trên cơ sở khối lượng công việc, hệ thống định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và các chế độ chính sách của Nhà nước, phù hợp những yếu tố khách quan của thị trường trong từng thời kỳ và được quản lý theo Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ.

3. Tất cả các công trình thuộc của các dự án đầu tư 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, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước đều phải thực hiện theo hướng dẫn lập và quản lý chi phí xây dựng được quy định trong Thông tư này.

## **II. Nội dung chi phí xây dựng công trình theo các giai đoạn đầu tư**

### ***1. Tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư***

Tổng mức đầu tư được phân tích, tính toán xác định trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc báo cáo đầu tư) của dự án, bao gồm những chi phí cho việc chuẩn bị đầu tư (điều tra, khảo sát, và thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án), chi phí chuẩn bị thực hiện đầu tư (đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư, công trình trên mặt bằng xây dựng hoặc tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, khảo sát, thiết kế, lập và thẩm định thiết kế, tổng dự toán, chi phí thực hiện công tác đầu tư, hoàn tất các thủ tục đầu tư, xây dựng đường, điện, nước thi công, khu phụ trợ, nhà ở tạm công nhân (nếu có), chi phí thực hiện đầu tư và xây dựng (xây lắp, mua sắm thiết bị và các chi phí khác có liên quan), chi phí chuẩn bị sản xuất để đưa dự án khai thác và sử dụng (chi phí đào tạo, chạy thử, sản xuất thử, thuê chuyên gia vận hành trong thời gian chạy thử), vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất), lãi vay ngân hàng của chủ đầu tư trong thời gian thực hiện đầu tư, chi phí bảo hiểm, chi phí dự phòng.

Đối với dự án nhóm A và một số dự án đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ cho phép thì ngoài các chi phí trên, tổng mức đầu tư còn gồm các chi phí nghiên cứu khoa học, công nghệ có liên quan đến dự án.

Nội dung chi tiết của tổng mức đầu tư theo hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và đầu tư.

### ***2. Tổng dự toán công trình, dự toán xây lắp hạng mục công trình và giá thanh toán công trình ở giai đoạn thực hiện đầu tư***

#### ***2.1. Tổng dự toán công trình***

Tổng dự toán công trình là tổng mức chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng công trình được tính toán cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi

công. Tổng dự toán công trình bao gồm: chi phí xây lắp, chi phí thiết bị (gồm thiết bị công nghệ, các thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất gia công (nếu có) và các trang thiết bị khác phục vụ cho sản xuất, làm việc, sinh hoạt), chi phí khác và chi phí dự phòng (gồm cả dự phòng do yếu tố trượt giá và dự phòng do khối lượng phát sinh).

Các khoản mục chi phí trong tổng dự toán công trình gồm những nội dung cụ thể sau:

#### 2.1.1. Chi phí xây lắp bao gồm:

- Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ (có tính đến giá trị vật tư, vật liệu được thu hồi (nếu có) để giảm vốn đầu tư);
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện, nước, nhà xưởng v.v...), nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (nếu có);
- Chi phí xây dựng các hạng mục công trình;
- Chi phí lắp đặt thiết bị (đối với thiết bị cần lắp đặt);
- Chi phí di chuyển lớn thiết bị thi công và lực lượng xây dựng (trong trường hợp chỉ định thầu nếu có).

#### 2.1.2. Chi phí thiết bị bao gồm:

- + Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công (nếu có), các trang thiết bị khác phục vụ sản xuất, làm việc, sinh hoạt của công trình (bao gồm thiết bị lắp đặt và thiết bị không cần lắp đặt);
- + Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu), chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường;
- + Thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình.

#### 2.1.3. Chi phí khác bao gồm:

Nội dung của từng loại chi phí trong chi phí khác được phân chia theo các giai đoạn của quá trình đầu tư và xây dựng. Cụ thể là:

##### a) Trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

- Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đối với dự án nhóm A hoặc dự án nhóm B (nếu cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư yêu cầu bằng văn bản), báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án nói chung và các dự án chỉ thực hiện lập báo cáo đầu tư;
- Chi phí tuyên truyền quảng cáo dự án (nếu có);

- Chi phí nghiên cứu khoa học, công nghệ có liên quan đến dự án (đối với dự án nhóm A và một số dự án có yêu cầu đặc biệt của Thủ tướng Chính phủ cho phép);

- Chi phí và lệ phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư.

b) Trong giai đoạn thực hiện đầu tư:

+ Chi phí khởi công công trình (nếu có);

+ Chi phí đền bù và tổ chức thực hiện trong quá trình đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư và các công trình trên mặt bằng xây dựng, chi phí phục vụ cho công tác tái định cư và phục hồi (đối với công trình xây dựng của dự án đầu tư có yêu cầu tái định cư và phục hồi);

+ Tiền thuê đất hoặc tiền chuyển quyền sử dụng đất;

+ Chi phí khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, chi phí mô hình thí nghiệm (nếu có), chi phí lập hồ sơ mời thầu, chi phí cho việc phân tích, đánh giá kết quả đấu thầu xây lắp, mua sắm vật tư thiết bị; chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị và các chi phí tư vấn khác...

+ Chi phí Ban quản lý dự án;

+ Chi phí bảo vệ an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng công trình (nếu có);

+ Chi phí kiểm định vật liệu đưa vào công trình (nếu có);

+ Chi phí lập, thẩm tra đơn giá dự toán; chi phí quản lý chi phí xây dựng công trình;

+ Chi phí bảo hiểm công trình;

+ Lệ phí địa chính;

+ Chi phí và lệ phí thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công, tổng dự toán công trình.

c) Trong giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng:

- Chi phí thực hiện việc quy đổi xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng:

- Chi phí thực hiện việc quy đổi vốn; thẩm tra và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư công trình;

- Chi phí tháo dỡ công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công, nhà tạm (trừ giá trị thu hồi) v.v...

- Chi phí thu dọn vệ sinh công trình; tổ chức nghiệm thu, khánh thành và bàn giao công trình;

- Chi phí đào tạo công nhân kỹ thuật và cán bộ quản lý sản xuất (nếu có);

- Chi phí thuê chuyên gia vận hành và sản xuất trong thời gian chạy thử (nếu có);

- Chi phí nguyên liệu, năng lượng và nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được) v.v...

#### 2.1.4. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh do thay đổi thiết kế hợp lý theo yêu cầu của Chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp nhận, khối lượng phát sinh do các yếu tố không lường trước được, dự phòng do yếu tố trượt giá trong quá trình thực hiện dự án.

#### 2.2. Dự toán xây lắp hạng mục công trình

Dự toán xây lắp hạng mục công trình là chi phí cần thiết hoàn thành khối lượng công tác xây lắp của hạng mục công trình được tính toán từ thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công.

Dự toán xây lắp hạng mục công trình bao gồm:

+ Giá trị dự toán xây lắp trước thuế gồm: chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước.

+ Giá trị dự toán xây lắp sau thuế gồm: giá trị dự toán xây lắp trước thuế và khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra.

#### 2.3. Giá thanh toán công trình

Giá thanh toán công trình là giá trúng thầu cùng với điều kiện được ghi trong hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp xây dựng đối với các trường hợp đấu thầu, giá trị dự toán hạng mục công trình hoặc loại công tác xây lắp riêng biệt hay toàn bộ công trình được duyệt trên cơ sở nghiệm thu khối lượng từng kỳ thanh toán đối với trường hợp được phép chỉ định thầu (kể cả trường hợp được cấp có thẩm quyền phân giao nhiệm vụ xây dựng công trình).

Giá thanh toán được thực hiện theo từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và chỉ được thanh toán hết khi có đủ quyết toán hạng mục công trình hay công trình với Chủ đầu tư, như quy định trong Điều 49 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

### ***3. Vốn đầu tư được quyết toán khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng***

Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp lý, hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Nội dung chi tiết vốn đầu tư được quyết toán theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.



### III. Căn cứ lập chi phí xây dựng công trình trong giai đoạn thực hiện đầu tư

Để xác định được toàn bộ chi phí cần thiết trong giai đoạn thực hiện đầu tư theo nội dung theo khoản 2 mục II nói trên phải căn cứ vào các tài liệu cần thiết sau đây:

1. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có) và báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công.

3. Khối lượng công tác xây lắp tính theo thiết kế phù hợp với danh mục định mức, đơn giá xây dựng cơ bản.

4. Danh mục và số lượng thiết bị công nghệ (bao gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn sản xuất, gia công trình (nếu có), các trang thiết bị khác phục vụ sản xuất, làm việc, sinh hoạt cần phải lắp đặt, không cần lắp đặt theo yêu cầu công nghệ sản xuất của công trình xây dựng.

Các tổ chức tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư và Pháp luật về mức độ đầy đủ, chính xác, hợp lý của các nội dung nêu trong điểm 3 và 4 nói trên.

5. Giá tính theo một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng của các hạng mục công trình thông dụng: là chỉ tiêu xác định chi phí xây lắp bình quân để hoàn thành một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng hoặc một đơn vị kết cấu của từng loại nhà, hạng mục công trình thông dụng được xây dựng theo thiết kế điển hình hay theo thiết kế hợp lý kinh tế. Mức giá này được tính toán từ giá trị dự toán trước thuế của các loại công tác, kết cấu xây lắp trong phạm vi ngôi nhà, hạng mục công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông vận tải, thủy lợi v.v...), không bao gồm các chi phí không cấu thành trực tiếp trong phạm vi ngôi nhà hoặc hạng mục công trình như các chi phí để xây dựng các hạng mục đường sá, cấp thoát nước, điện ngoài nhà... và chi phí thiết bị của ngôi nhà hay hạng mục công trình.

Căn cứ này để lập tổng dự toán làm cơ sở ghi kế hoạch vốn đầu tư.

6. Đơn giá xây dựng cơ bản: đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bao gồm những chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy thi công tính trên một đơn vị kế hoạch khối lượng công tác xây lắp riêng biệt hoặc một bộ phận kết cấu xây lắp và được xác định trên cơ sở định mức dự toán xây dựng cơ bản.

Đối với những công trình quan trọng của Nhà nước, có quy mô xây dựng lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp được phép xây dựng đơn giá riêng thì căn cứ vào đơn giá xây dựng cơ bản được lập phù hợp với các bước thiết kế được cấp có thẩm quyền ban hành.

7. Giá các thiết bị được xác định theo kết quả đấu thầu hoặc chào hàng cạnh tranh mua sắm thiết bị theo các thông tin thương mại trên thị trường.

8. Giá cước vận tải, bốc xếp, chi phí lưu kho, lưu bãi theo hướng dẫn của Ban Vật giá Chính phủ.

9. Định mức các chi phí, phí, lệ phí tính theo tỉ lệ % hoặc các bảng giá bao gồm:

- Chi phí đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư và các công trình trên mặt bằng xây dựng, chi phí phục vụ cho công tác tái định cư và phục hồi (đối với công trình xây dựng của các dự án đầu tư có yêu cầu tái định cư và phục hồi) được xác định theo quy định của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền;

- Tiền thuê đất hoặc tiền chuyển quyền sử dụng đất căn cứ theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền;

- Định mức chi phí chung, giá khảo sát, chi phí thiết kế, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí các công tác tư vấn, các chi phí và lệ phí thẩm định (báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công, tổng dự toán, dự toán công trình...) theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền;

- Lệ phí địa chính, các lệ phí kế hoạch, thuế, phí bảo hiểm căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Tài chính.

10. Các chế độ, chính sách khác có liên quan do Bộ Xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

### **III. Phương pháp lập chi phí xây dựng công trình trong giai đoạn thực hiện đầu tư**

#### ***1. Tổng dự toán công trình***

Tổng dự toán công trình được xác định theo nguyên tắc và phương pháp như sau:

- Công trình có yêu cầu kỹ thuật phức tạp, kết cấu móng và địa chất công trình, địa chất thủy văn phức tạp phải thực hiện thiết kế kỹ thuật (thiết kế triển khai) trước khi thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế chi tiết) thì tổng dự toán công trình lập theo thiết kế kỹ thuật.

- Công trình kỹ thuật đơn giản hoặc thông dụng hoặc đã có thiết kế mẫu chỉ thực hiện thiết kế kỹ thuật - thi công thì tổng dự toán lập theo thiết kế kỹ thuật - thi công.

#### ***1.1. Chi phí xây lắp***

1.1.1. Những hạng mục công trình xây dựng thực hiện bước thiết kế kỹ thuật trước khi thiết kế bản vẽ thi công thì chi phí xây lắp được xác định trên cơ sở khối lượng công tác xây lắp theo thiết kế kỹ thuật và đơn giá xây dựng cơ bản của các loại công tác hoặc kết cấu xây lắp được phù hợp với thiết kế kỹ thuật.

1.1.2. Những hạng mục công trình xây dựng thực hiện bước thiết kế kỹ thuật - thi công thì chi phí xây lắp được xác định trên cơ sở khối lượng công tác xây lắp theo thiết

kế kĩ thuật - thi công và đơn giá xây dựng cơ bản ở nơi xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

1.1.3. Những hạng mục công trình thông dụng thì chi phí xây lắp được xác định trên cơ sở tổng diện tích sàn hay công suất thiết kế của hạng mục công trình và mức giá tính theo một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng của hạng mục công trình như nội dung điểm 5 mục III nói trên.

1.1.4. Đối với các hạng mục công trình thuộc khu phụ trợ, nhà ở tạm của công nhân xây dựng phục vụ thi công xây lắp công trình của các dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền quyết định trong tổng mức đầu tư, việc tính chi phí xây lắp cho các hạng mục nói trên được thực hiện như sau:

a) Xây dựng khu phụ trợ: Chi phí xây dựng khu phụ trợ được lập thành dự toán xây lắp riêng tùy thuộc vào thiết kế cụ thể theo quy mô, tính chất của từng hạng mục công trình trong khu phụ trợ nhưng tổng chi phí xây lắp của các hạng mục công trình không được vượt quá mức chi phí ghi trong tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Xây dựng nhà ở tạm của công nhân xây dựng: chi phí xây dựng nhà ở tạm của công nhân xây dựng được tính toán căn cứ vào nhu cầu cần thiết của loại nhà ở tạm cần xây dựng nhưng không vượt quá 2% giá xây lắp trong tổng dự toán đã được phê duyệt của công trình (đối với công trình mới khởi công xây dựng ở xa khu dân cư, những công trình đi theo tuyến (đường sá, kênh mương cấp I, đường lâm nghiệp, đường dây)) và không vượt quá 1% giá trị xây lắp trong tổng dự toán đã được duyệt của công trình (đối với các công trình khác).

Chi phí xây dựng khu phụ trợ, nhà ở tạm của công nhân xây dựng được tính trong giá của các gói thầu (đối với công trình thực hiện phương thức đấu thầu) hoặc khoán trọn gói các chi phí này (đối với công trình được cấp có thẩm quyền chỉ định thầu).

## 1.2. Chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị được xác định theo số lượng thiết bị từng loại thiết bị và giá trị tính cho một tấn hoặc một cái thiết bị loại tương ứng; Trong đó, giá tính cho một tấn hoặc một cái thiết bị gồm: giá mua, chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu), chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình. Trường hợp đấu thầu thì giá thiết bị là giá trúng thầu gồm các nội dung như đã nói ở trên và các khoản chi phí khác (nếu có) được ghi trong hợp đồng.

Riêng các thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công thì chi phí cho loại thiết bị này xác định dựa trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và mức sản xuất,

gia công tính cho một tấn hoặc một cái phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị phi tiêu chuẩn và các khoản chi phí khác có liên quan như nói ở trên.

**1.3. Chi phí khác:** bao gồm các chi phí không thuộc chi phí xây lắp, chi phí thiết bị và được phân theo các giai đoạn của quá trình đầu tư và xây dựng như nội dung khoản 2.1.3, điểm 2, mục II của Thông tư số 09/2000/TT-BXD. Các khoản chi phí này được xác định theo định mức tính bằng tỉ lệ (%) hoặc bảng giá cụ thể và được chia làm 2 nhóm:

- Nhóm chi phí, lệ phí xác định theo định mức tính theo tỉ lệ (%) bao gồm: chi phí thiết kế, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí và lệ phí thẩm định và các chi phí tư vấn khác v.v... Trong đó: chi phí Ban quản lý dự án được tính theo quy định trong phụ lục số 3 kèm theo Thông tư số 09/2000/TT-BXD. Đối với những định mức chi phí tư vấn chưa cho trong quy định hiện hành của Nhà nước, thì Chủ đầu tư lập đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt sau khi có sự thoả thuận của Bộ Xây dựng.

- Nhóm chi phí xác định bằng cách lập dự toán bao gồm chi phí không xác định theo định mức bằng theo tỉ lệ (%) như: chi phí khảo sát xây dựng, chi phí tuyên truyền quảng cáo dự án, chi phí đào tạo công nhân, cán bộ kỹ thuật và cán bộ quản lý sản xuất, chi phí thuê chuyên gia vận hành và sản xuất thử (nếu có), chi phí đền bù và chi phí tổ chức thực hiện trong quá trình đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư và các công trình trên mặt bằng xây dựng, chi phí phục vụ cho công tác tái định cư và phục hồi (đối với các công trình xây dựng của dự án đầu tư có yêu cầu tái định cư và phục hồi) v.v...

#### **1.4. Chi phí dự phòng**

Theo quy định thì định mức chi phí dự phòng trong tổng dự toán công trình được tính bằng 10% trên tổng chi phí xây lắp, chi phí thiết bị và chi phí khác nêu trong điểm 1.1, 1.2 và 1.3 nói trên.

Tổng dự toán công trình là giới hạn tối đa vốn được sử dụng cho công trình làm cơ sở để lập kế hoạch vốn đầu tư và quản lý việc sử dụng vốn đầu tư: là căn cứ để xác định xét thầu trong trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu. Trình tự và phương pháp lập tổng dự toán công trình xây dựng theo hướng dẫn trong phụ lục số 1 kèm theo Thông tư số 09/2000/TT-BXD.

## **2. Dự toán xây lắp hạng mục công trình**

Dự toán xây lắp hạng mục công trình được xác định trên cơ sở khối lượng các công tác xây lắp tính theo thiết kế, đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hoặc đơn giá xây dựng công trình (đối với công trình được lập đơn giá riêng), định mức chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng đầu ra.

Phương pháp lập dự toán xây lắp hạng mục công trình theo hướng dẫn trong phụ lục số 2 kèm theo Thông tư số 09/2000/TT-BXD.

## **IV. Quản lí chi phí xây dựng công trình trong giai đoạn thực hiện đầu tư**

### **1. Về định mức dự toán**

Định mức dự toán xây dựng cơ bản do Bộ Xây dựng nghiên cứu và ban hành áp dụng thống nhất trong cả nước. Đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hoặc đơn giá xây dựng cơ bản công trình (đối với công trình được lập đơn giá riêng) đều phải lập trên cơ sở các định mức dự toán nói trên. Trường hợp những loại công tác xây lắp hoặc kết cấu xây dựng chưa có trong danh mục định mức dự toán hiện hành thì các Bộ có xây dựng chuyên ngành và các địa phương phải tổ chức nghiên cứu xây dựng các loại định mức đó và thoả thuận với Bộ Xây dựng để áp dụng.

- Các Bộ có xây dựng chuyên ngành tổ chức soát xét, sửa đổi, bổ sung các định mức dự toán chuyên ngành thoả thuận với Bộ Xây dựng để ban hành áp dụng.

- Sở Xây dựng các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm chủ trì và phối hợp với các Sở có xây dựng chuyên ngành tổ chức xây dựng định mức cho các công tác xây lắp sử dụng các loại vật tư, vật liệu và công nghệ xây dựng mới thuộc các công trình xây dựng trên địa phương trình Bộ Xây dựng để áp dụng. Sở Xây dựng và các Sở có xây dựng chuyên ngành không được thoả thuận hoặc thống nhất tạm thời việc bổ sung, điều chỉnh định mức dự toán các công tác xây lắp để lập đơn giá công trình. Đối với các công trình quan trọng của Nhà nước, các công trình được phép lập đơn giá riêng và các công trình sử dụng kĩ thuật và biện pháp thi công mới, trong các công trình này có những loại công tác xây lắp chưa có trong hệ thống định mức dự toán hiện hành của Nhà nước, thì Chủ đầu tư cùng tổ chức tư vấn có chức năng xây dựng định mức cho những loại công tác xây lắp đó, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán thoả thuận với Bộ Xây dựng để áp dụng.

### **2. Về đơn giá xây dựng cơ bản**

+ Đơn giá xây dựng cơ bản được lập tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi là đơn giá địa phương), do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành chỉ sử dụng để lập dự toán xây lắp riêng cho các hạng mục công trình và công trình hoặc xác định chi phí xây lắp trong tổng dự toán đối với các công trình xây dựng tại địa phương (không được sử dụng bộ đơn giá xây dựng cơ bản của địa phương khác), làm căn cứ để tổ chức đấu thầu xây lắp hoặc chỉ định thầu xây lắp đối với tất cả các công trình của Trung ương và địa phương, không phụ thuộc vào cấp quyết định đầu tư, xây dựng trên địa phương đó. Riêng các tập đơn giá xây dựng cơ bản của thành phố Hà Nội, Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ trước khi ban hành hoặc bổ sung, sửa đổi phải có sự thoả thuận bằng văn bản của Bộ Xây dựng ( Bộ Xây

dụng sẽ có văn bản chính thức sau 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị). Đơn giá xây dựng cơ bản do Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan (Tài chính, Vật giá, Giao thông, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Thủy lợi...) xây dựng theo nguyên tắc, phương pháp hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

+ Đối với những công trình quan trọng của Nhà nước có quy mô xây dựng lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp và một số công trình có yêu cầu đặc biệt hoặc một số công trình có điều kiện riêng biệt được phép lập đơn giá riêng phù hợp với các bước thiết kế (gọi là đơn giá xây dựng cơ bản công trình) theo phương pháp lập đơn giá do Bộ Xây dựng hướng dẫn. Bộ Xây dựng thống nhất với cấp phê duyệt tổng dự toán để lập Ban đơn giá công trình và thoả thuận hoặc ban hành đơn giá riêng của những công trình đó.

+ Khi sử dụng các tập đơn giá xây dựng cơ bản hiện hành (bao gồm cả các tập đơn giá xây dựng cơ bản tính cho một số công tác xây dựng cơ bản chuyên ngành) để lập, thẩm định tổng dự toán, dự toán công trình, nếu có những loại công tác xây lắp chưa có trong các tập đơn giá nói trên, chủ đầu tư cùng tổ chức tư vấn có chức năng xây dựng định mức, đơn giá những loại công tác xây lắp này, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán thống nhất Bộ Xây dựng làm căn cứ lập, thẩm định, phê duyệt tổng dự toán, dự toán công trình.

### **3. Về tổng dự toán công trình**

Tất cả các công trình xây dựng không phân biệt đấu thầu hay chỉ định thầu đều phải lập tổng dự toán theo đúng nội dung, nguyên tắc, phương pháp hướng dẫn tại Thông tư số 09/2000/TT-BXD.

Trước khi chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán thì tổng dự toán phải được cơ quan có chức năng quản lý xây dựng được phân cấp thẩm định. Cơ quan thẩm định tổng dự toán bảo đảm nội dung thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 37 của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả và nội dung thẩm định như đã nói ở trên. Riêng tổng dự toán công trình các dự án nhóm A do Bộ Xây dựng chủ trì tổ chức thẩm định, trừ công trình thuộc dự án nhóm A của một số Bộ, ngành quy định trong khoản 12 Điều 1 Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ.

Tổng dự toán do cấp có thẩm quyền phê duyệt không được vượt tổng mức đầu tư đã được duyệt.

3.1. Tổng dự toán công trình của các dự án nhóm B, C sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh thuộc các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và các tổng công ty Nhà nước do người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt sau khi được cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của cấp quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý định



mức, đơn giá, dự toán xây dựng của các Bộ có xây dựng chuyên ngành (đối với các dự án mà cấp quyết định đầu tư không có cơ quan chức năng nói trên) thẩm định.

3.2. Tổng dự toán công trình của các dự án nhóm B, C sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước do người có thẩm quyền quyết định đầu tư của doanh nghiệp phê duyệt sau khi được cơ quan có chức năng quản lý xây dựng của doanh nghiệp hoặc do tổ chức có chuyên môn về định mức, đơn giá, dự toán xây dựng (đối với các dự án đầu tư xây dựng của doanh nghiệp không có cơ quan chức năng nói trên) thẩm định.

3.3. Tổng dự toán công trình được người có thẩm quyền phê duyệt là giới hạn tối đa chi phí xây dựng công trình, làm căn cứ để tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu hoặc quản lý chi phí trong quá trình thực hiện dự án. Người có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung phê duyệt theo quy định tại khoản 2, Điều 38 Quy chế đầu tư và xây dựng và các quy định khác của pháp luật.

- Trường hợp những dự án nhóm A được Thủ tướng Chính phủ thông qua báo cáo nghiên cứu khả thi, trong đó cho phép phân ra các dự án thành phần hoặc tiểu dự án, thì sau khi báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án thành phần hoặc tiểu dự án đã được người có thẩm quyền phê duyệt, việc lập, thẩm định, phê duyệt tổng dự toán công trình của các dự án thành phần hoặc tiểu dự án đó được thực hiện như công trình của một dự án đầu tư độc lập.

- Trường hợp đặc biệt, nếu công trình xây dựng của dự án nhóm A, B chưa có tổng dự toán được phê duyệt hoặc chưa có đủ điều kiện lập tổng dự toán thì chậm nhất sau khi thực hiện được 50% giá trị khối lượng công tác xây lắp của toàn bộ công trình phải có tổng dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp này, chủ đầu tư phải lập tờ trình nêu rõ lý do, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cho phép.

- Trường hợp trong quyết định đầu tư đã quy định vốn của từng hạng mục nhưng cần phải tiến hành khởi công công trình thì phải có dự toán hạng mục công trình khởi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với dự toán hạng mục thuộc công trình xây dựng của dự án thành phần hoặc tiểu dự án mà chủ đầu tư được phép phê duyệt, thì phải được tổ chức có chuyên môn về định mức, đơn giá, dự toán xây dựng thẩm định trước khi phê duyệt, nhưng các dự toán hạng mục này không được vượt dự toán công trình của dự án thành phần hoặc tiểu dự án trong tổng dự toán của toàn bộ công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.4. Thời gian thẩm định tổng dự toán không quá 45 ngày đối với công trình thuộc dự án nhóm A, 30 ngày đối với công trình thuộc dự án nhóm B, 20 ngày đối với công trình thuộc dự án nhóm C kể từ ngày cơ quan thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

#### **4. Điều chỉnh chi phí xây dựng công trình**

4.1. Tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ.

4.2. Tổng dự toán công trình cũng như dự toán hạng mục công trình hoặc công tác xây lắp riêng biệt đã được phê duyệt có thể được điều chỉnh, bổ sung trong một số trường hợp sau, nhưng không được vượt tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

a) Trường hợp được cấp quyết định đầu tư cho phép thay đổi thiết kế một số bộ phận, hạng mục của công trình, khi lập lại dự toán cho các bộ phận, hạng mục đó theo cùng mặt bằng giá của tổng dự toán đã được phê duyệt mà làm vượt tổng dự toán (bao gồm cả chi phí dự phòng) đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải lập lại tổng dự toán và thực hiện việc thẩm định lại để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp được cấp quyết định đầu tư cho phép thay đổi thiết kế một số bộ phận, hạng mục của công trình mà không vượt tổng dự toán (bao gồm cả chi phí dự phòng) đã được phê duyệt thì khi lập lại dự toán cho các bộ phận, hạng mục đó vẫn phải áp dụng theo cùng mặt bằng giá của tổng dự toán đã được phê duyệt để đảm bảo sự nhất quán của tài liệu dự toán công trình.

c) Khi có sự thay đổi về giá cả vật tư, vật liệu xây dựng, tiền lương và các chế độ chính sách khác có liên quan do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước ban hành, việc điều chỉnh tổng dự toán công trình thực hiện bằng cách xác định mức bù, trừ chênh lệch hoặc điều chỉnh riêng từ khoản mục chi phí trong dự toán, sau đó tổng hợp lại để xác định mức điều chỉnh chung của dự toán công trình:

- Khi điều chỉnh mà vượt tổng dự toán (bao gồm cả chi phí dự phòng) đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải thực hiện việc thẩm định phân chi phí điều chỉnh, bổ sung trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại tổng dự toán của công trình.

- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chủ trì với sự tham gia của Sở Tài chính - Vật giá và các cơ quan có liên quan trong việc xác định giá vật liệu đến hiện trường xây lắp cơ sở thông báo định kỳ của Liên Sở Xây dựng - Tài chính - Vật giá về các loại vật tư, vật liệu xây dựng tại nơi bán tập trung hoặc các nơi sản xuất trên địa bàn tỉnh, thành phố để làm căn cứ xác định mức bù, trừ chênh lệch chi phí vật liệu trong dự toán.

- Khi có sự thay đổi lớn về giá cả, tiền lương và các chế độ chính sách có liên quan thì các tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương và các chủ đầu tư (đối với các công trình được lập đơn giá riêng) phải tiến hành xây dựng lại bộ đơn giá xây dựng cơ bản theo quy định của Nhà nước.

4.3. Việc thanh toán vốn đầu tư đối với các công trình đấu thầu hoặc chỉ định thầu thực hiện theo nội dung quy định trong Điều 49 của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

## §2. ĐẤU THẦU XÂY DỰNG

Đấu thầu là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu Bên mời thầu.

Trên thế giới hiện nay, có 4 phương pháp quản lý và triển khai công tác xây dựng công trình:

- \* Phương pháp quy ước.
- \* Phương pháp tự quản.
- \* Phương pháp quản lý dự án
- \* Phương pháp chìa khoá trao tay.

*Phương pháp quy ước* được sử dụng phổ biến nhất, trong đó chủ đầu tư hoặc chủ công trình dùng một đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm lập dự án thiết kế và soạn các văn kiện đấu thầu, giúp cho chủ đầu tư tổ chức việc đấu thầu và giám sát công trình thi công xây lắp của nhà thầu.

*Phương pháp tự quản* là phương pháp sử dụng lực lượng nội bộ trong đơn vị của chủ đầu tư tiến hành mọi việc liên quan đến xây dựng công trình từ việc lập dự án, thiết kế, thi công. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở các đơn vị chuyên ngành đặc biệt như dầu khí, năng lượng nguyên tử.

*Phương pháp quản lý dự án* là phương pháp trong đó chủ đầu tư thuê một hãng tư vấn thay mặt cho mình đứng ra giao dịch với các đơn vị thiết kế, cung ứng vật tư và đơn vị nhận thầu thi công. Hãng tư vấn chịu trách nhiệm giám sát mọi mặt, nhưng không phải là người tổng thầu xây dựng theo kiểu chìa khoá trao tay.

*Phương pháp chìa khoá trao tay* là phương pháp trong đó chủ đầu tư chỉ quan hệ với một đơn vị tổng thầu chịu trách nhiệm toàn bộ quá trình nhận dự án, thiết kế đến thi công xây lắp hoàn chỉnh để giao cho chủ đầu tư vận hành.

Thể thức đấu thầu quốc tế theo quy định của FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs du Conseil) Hiệp hội quốc tế Các kỹ sư tư vấn là nội dung cơ bản của phương pháp quy ước trong xây dựng công trình.

Sau đây ta sẽ tìm hiểu về thể thức trình tự đấu thầu theo thông lệ quốc tế:

Thể thức, trình tự đấu thầu:

- a) Thể thức dự sơ tuyển cho người ứng thầu
- + Mời các nhà thầu dự sơ tuyển.
  - + Phát và nộp các tài liệu dự sơ tuyển.

+ Phân tích các số liệu sơ tuyển, lựa chọn và thông báo danh sách các ứng thầu.

b) Thể thức để nhận đơn thầu:

+ Văn kiện đấu thầu.

+ Phát văn kiện đấu thầu.

+ Các ứng thầu đi thăm công trường.

+ Sửa đổi, bổ sung văn kiện đấu thầu.

+ Thắc mắc của các ứng thầu, cách xử lí.

+ Nộp và nhận đơn thầu.

c) Thể thức mở và đánh giá các đơn thầu và đánh giá các đơn thầu:

+ Mở đơn thầu.

+ Đánh giá đơn thầu.

+ Kí hợp đồng giao thầu

Ở Việt Nam dựa vào các tài liệu của quốc tế (FIDIC, Ngân hàng Thế giới, Ngân hàng Châu Á và các tài liệu khác) và kinh nghiệm thực tế của Việt Nam, Chính phủ đã ban hành Quy chế Đấu thầu.

Nội dung chính của Quy chế Đấu thầu ban hành kèm theo Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 01/9/1999 và Nghị định số 14/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ. Quy chế Đấu thầu được ban hành nhằm thống nhất quản lí các hoạt động đấu thầu tuyển chọn tư vấn, mua sắm hàng hoá, xây lắp và lựa chọn đối tác để thực hiện dự án hoặc từng phần dự án trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Nội dung Quy chế Đấu thầu bao gồm:

*Chương 1:* Quy định chung (từ Điều 1 - 16)

*Chương 2:* Đấu thầu tuyển chọn tư vấn (từ Điều 17 - 21)

*Chương 3:* Đấu thầu mua sắm hàng hoá (từ Điều 22 - 32)

*Chương 4:* Đấu thầu xây lắp (từ Điều 33 - 43)

*Chương 5:* Đấu thầu đối với gói thầu quy mô nhỏ (từ Điều 44 - 45)

*Chương 6:* Đấu thầu lựa chọn đối tác để thực hiện dự án (từ Điều 46-48)

*Chương 7:* Quản lí Nhà nước về đấu thầu (từ Điều 49-57)

*Chương 8:* Kiểm tra và xử lí vi phạm (từ Điều 58-60)

*Chương 9:* Điều khoản thi hành (Điều 61)

Sau đây chúng ta đi sâu vào chương “Những quy định chung” và chương “Đấu thầu xây lắp”.

## I. Những quy định chung

### 1. Đối tượng áp dụng

a) Các dự án đầu tư thực hiện theo Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng có quy định phải thực hiện Quy chế Đấu thầu;

b) Các dự án liên quan, hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc cổ phần có sự tham gia của các tổ chức kinh tế Nhà nước (các doanh nghiệp Nhà nước) từ 30% trở lên vào vốn pháp định, vốn kinh doanh hoặc vốn cổ phần;

c) Các dự án sử dụng nguồn vốn tài trợ của các tổ chức quốc tế hoặc của nước ngoài được thực hiện trên cơ sở nội dung Điều ước được các bên kí kết (các bên tài trợ của bên Việt Nam). Trường hợp có những nội dung trong dự thảo Điều ước khác với Quy chế đấu thầu thì cơ quan được giao trách nhiệm đàm phán kí kết Điều ước phải trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định trước khi kí kết;

d) Các dự án cần lựa chọn đối tác đầu tư để thực hiện:

- Đối với dự án đầu tư trong nước, chỉ thực hiện khi có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng muốn tham gia một dự án;

- Đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài, chỉ tổ chức đấu thầu theo Quy chế Đấu thầu khi có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng muốn tham gia một dự án hoặc Thủ tướng Chính phủ có yêu cầu phải đấu thầu để lựa chọn đối tác đầu tư thực hiện dự án.

đ) Đầu tư mua sắm đồ dùng, vật tư, trang thiết bị, phương tiện làm việc của cơ quan Nhà nước, đoàn thể, doanh nghiệp Nhà nước; đồ dùng và phương tiện làm việc thông thường của lực lượng vũ trang. Bộ Tài chính quy định chi tiết phạm vi mua sắm, giá mua sắm, trách nhiệm, quyền hạn của đơn vị mua sắm theo Luật Ngân sách Nhà nước.

Ngoài những đối tượng đã kể trên Nhà nước chỉ khuyến khích áp dụng Quy chế Đấu thầu.

### 2. Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ dùng trong Quy chế Đấu thầu được hiểu như sau:

- + *Đấu thầu* là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu Bên mời thầu.
- + *Đấu thầu trong nước* là cuộc đấu thầu chỉ có nhà thầu trong nước tham dự
- + *Đấu thầu quốc tế* là cuộc đấu thầu có các nhà thầu trong và ngoài nước tham dự.
- + *Xét thầu* là quá trình bên mời thầu xem xét, phân tích, đánh giá xếp hạng các hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu trúng thầu.
- + *Dự án* là tập hợp những đề xuất để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc, mục tiêu hoặc yêu cầu nào đó. Dự án bao gồm dự án đầu tư và dự án không có tính chất đầu tư.

+ *Người có thẩm quyền* là người đứng đầu hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật thuộc tổ chức, cơ quan Nhà nước hoặc doanh nghiệp.

+ *Cấp có thẩm quyền* là tổ chức, cơ quan được người có thẩm quyền giao quyền hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật.

+ *Nhà thầu* là tổ chức kinh tế có đủ tư cách pháp nhân tham gia đấu thầu. Trong đấu thầu tuyển chọn tư vấn, nhà thầu có thể là cá nhân. Nhà thầu là nhà xây dựng trong đấu thầu xây lắp; là nhà cung cấp trong đấu thầu mua sắm hàng hoá; là nhà tư vấn trong đấu thầu tuyển chọn tư vấn; là nhà đầu tư trong đấu thầu lựa chọn đối tác đầu tư. Nhà thầu trong nước là nhà thầu có tư cách pháp nhân Việt Nam và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

+ *Gói thầu* là toàn bộ dự án hoặc một phần công việc của dự án được phân chia theo tính chất kỹ thuật hoặc trình tự thực hiện dự án, có quy mô hợp lý và bảo đảm tính đồng bộ của dự án. Trong trường hợp mua sắm, gói thầu có thể là một hoặc một loại đồ dùng, trang thiết bị hoặc phương tiện. Gói thầu được thực hiện theo một hoặc nhiều hợp đồng (khi gói thầu được chia thành nhiều phần).

+ *Gói thầu quy mô nhỏ* là gói thầu có giá trị dưới 2 tỉ đồng đối với mua sắm hàng hoá hoặc xây lắp.

+ *Xây lắp* là những công việc thuộc quá trình xây dựng và lắp đặt thiết bị các công trình, hạng mục công trình.

+ *Hồ sơ mời thầu* là toàn bộ tài liệu do Bên mời thầu lập, bao gồm các yêu cầu cho một gói thầu được dùng làm căn cứ để nhà thầu chuẩn bị hồ sơ dự thầu và bên mời thầu đánh giá hồ sơ dự thầu. Hồ sơ mời thầu phải được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi phát hành.

+ *Hồ sơ dự thầu* là các tài liệu do nhà thầu lập theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

+ *Đóng thầu* là thời điểm kết thúc việc nộp hồ sơ dự thầu được quy định trong hồ sơ mời thầu.

+ *Mở thầu* là thời điểm tổ chức mở các hồ sơ dự thầu được quy định trong hồ sơ mời thầu.

+ *Danh sách ngắn* là danh sách các nhà thầu được thu hẹp qua các bước đánh giá.

+ *Thẩm định* là công việc kiểm tra và đánh giá của các cơ quan có chức năng thẩm định về kế hoạch đấu thầu của dự án, kết quả đấu thầu các gói thầu, cũng như các tài liệu đấu thầu liên quan trước khi người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ *Giá gói thầu* là giá được xác định cho từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu của dự án trên cơ sở tổng mức đầu tư hoặc tổng dự toán, dự toán được duyệt. Trong trường



hợp đấu thầu tuyển chọn tư vấn chuẩn bị dự án, giá gói thầu phải được người có thẩm quyền chấp thuận trước khi tổ chức đấu thầu.

+ *Giá dự thầu* là giá do nhà thầu ghi trong hồ sơ dự thầu sau khi đã trừ phần giảm giá (nếu có) bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu.

+ *Giá đề nghị trúng thầu* là giá do Bên mời thầu đề nghị trên cơ sở giá dự thầu của nhà thầu được đề nghị trúng thầu sau khi sửa lỗi và hiệu chỉnh các sai lệch theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

+ *Giá trúng thầu* là giá được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu để làm căn cứ cho bên mời thầu thương thảo hoàn thiện và kí hợp đồng với nhà thầu trúng thầu. Giá trúng thầu không được cao hơn giá gói thầu trong kế hoạch gói thầu được duyệt.

+ *Giá kí hợp đồng* là giá được Bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu thoả thuận sau khi thương thảo hoàn thiện hợp đồng và phù hợp với kết quả trúng thầu..

+ *Kết quả đấu thầu* là nội dung phê duyệt của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền về tên nhà thầu trúng thầu, giá trúng thầu và hợp đồng.

+ *Thương thảo hoàn thiện hợp đồng* là quá trình tiếp tục thương thảo hoàn chỉnh nội dung chi tiết của hợp đồng với nhà thầu trúng thầu để kí kết.

+ *Bảo lãnh đấu thầu* là việc nhà thầu đặt một khoản tiền (tiền mặt, bảo lãnh của ngân hàng hoặc hình thức tương đương) vào một địa chỉ với một thời gian xác định theo quy định trong hồ sơ mời thầu để đảm bảo trách nhiệm của nhà thầu đối với hồ sơ mời thầu.

+ *Bảo lãnh thực hiện hợp đồng* là việc nhà thầu trúng thầu đặt một khoản tiền (tiền mặt, séc, bảo lãnh của ngân hàng hoặc hình thức tương đương) vào một địa chỉ với một thời gian xác định theo quy định trong hồ sơ mời thầu và kết quả đấu thầu để đảm bảo trách nhiệm thực hiện hợp đồng đã kí.

### **3. Hình thức lựa chọn nhà thầu**

#### **a) Đấu thầu rộng rãi:**

Đấu thầu rộng rãi là hình thức đấu thầu không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia. Bên mời thầu phải thông báo công khai về các điều kiện, thời gian dự thầu trên các phương tiện thông tin đại chúng tối thiểu 10 ngày trước khi phát hành hồ sơ mời thầu. Đấu thầu rộng rãi là hình thức chủ yếu được áp dụng trong đấu thầu.

#### **b) Đấu thầu hạn chế:**

Đấu thầu hạn chế là hình thức đấu thầu mà Bên mời thầu mời một số nhà thầu (tối thiểu là 5) có đủ năng lực tham dự. Danh sách nhà thầu tham dự phải được người có

thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền chấp thuận, Hình thức này chỉ được xem xét áp dụng khi có một trong các điều kiện sau:

- Chỉ có một số nhà thầu có khả năng đáp ứng được yêu cầu của gói thầu;
- Các nguồn vốn sử dụng yêu cầu phải tiến hành đấu thầu hạn chế;
- Do tình hình cụ thể của gói thầu mà việc đấu thầu hạn chế có lợi thế.

*c) Chỉ định thầu:*

Chỉ định thầu là hình thức chọn trực tiếp nhà thầu đáp ứng yêu cầu của gói thầu để thương thảo hợp đồng. Hình thức này chỉ áp dụng trong các trường hợp đặc biệt sau:

+ Trường hợp bất khả kháng do thiên tai, dịch họa, sự cố cần khắc phục ngay thì chủ dự án (người được người có thẩm quyền giao trách nhiệm quản lý và thực hiện dự án) được phép chỉ định ngay đơn vị có đủ năng lực để thực hiện công việc kịp thời. Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày quyết định chỉ định thầu, chủ dự án phải báo cáo người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền nếu phát hiện việc chỉ định thầu sai với quy định phải kịp thời xử lý;

+ Gói thầu có tính chất nghiên cứu thử nghiệm, bí mật quốc gia, bí mật an ninh, bí mật quốc phòng do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

+ Gói thầu có giá trị dưới 1 tỉ đồng đối với mua sắm hàng hoá, xây lắp; dưới 500 triệu đồng đối với tư vấn.

Người có thẩm quyền quyết định chỉ định thầu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

Trường hợp thấy không cần thiết chỉ định thầu thì tổ chức đấu thầu theo quy định. Nghiêm cấm việc tùy tiện chia dự án thành nhiều gói thầu nhỏ để chỉ định thầu.

Bộ Tài chính quy định cụ thể về chỉ định thầu mua sắm đồ dùng, vật tư, trang thiết bị, phương tiện làm việc thường xuyên của cơ quan Nhà nước, đoàn thể, doanh nghiệp Nhà nước; đồ dùng, vật tư, trang thiết bị, phương tiện làm việc thông thường của lực lượng vũ trang.

+ Gói thầu có tính chất đặc biệt khác do yêu cầu của cơ quan tài trợ vốn, do tính chất phức tạp về kỹ thuật và công nghệ hoặc do yêu cầu đột xuất của dự án, do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định chỉ định thầu trên cơ sở báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, ý kiến bằng văn bản của cơ quan tài trợ vốn và các cơ quan có liên quan khác.

+ Phần vốn ngân sách dành cho dự án của các cơ quan sự nghiệp để thực hiện nhiệm vụ nghiên cứu về quy hoạch phát triển kinh tế, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch chung xây dựng đô thị và nông thôn, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao nhiệm vụ thực hiện thì không phải đấu thầu, nhưng phải có hợp đồng cụ thể và giao nộp sản phẩm theo đúng quy định.

+ Gói thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi của dự án đầu tư thì không phải đấu thầu, nhưng chủ đầu tư phải chọn nhà tư vấn phù hợp với yêu cầu dự án.

Khi chỉ định thầu phải xác định rõ 3 nội dung sau:

- Lí do chỉ định thầu;
- Kinh nghiệm và năng lực về mặt kĩ thuật, tài chính của nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu;
- Giá trị và khối lượng đã được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt làm căn cứ cho chỉ định thầu.

*d) Chào hàng cạnh tranh:*

Hình thức này áp dụng cho những gói thầu mua sắm hàng hoá có giá trị dưới 2 tỉ đồng. Mỗi gói thầu phải có ít nhất 3 chào hàng của 3 nhà thầu khác nhau trên cơ sở yêu cầu chào hàng của bên mời thầu. Việc gửi chào hàng có thể được thể hiện bằng cách gửi trực tiếp, bằng fax, bằng đường bưu điện hoặc bằng các phương tiện khác.

*đ) Mua sắm trực tiếp:*

Hình thức mua sắm trực tiếp được áp dụng trong trường hợp bổ sung hợp đồng cũ đã thực hiện xong (dưới một năm) hoặc hợp đồng đang thực hiện với điều kiện chủ đầu tư có nhu cầu tăng thêm số lượng hàng hoá hoặc khối lượng công việc mà trước đó đã tiến hành đấu thầu, nhưng phải đảm bảo không được vượt mức giá hoặc đơn giá trong hợp đồng đã kí trước đó. Trước khi kí hợp đồng, nhà thầu phải chứng minh có đủ năng lực về kĩ thuật và tài chính để thực hiện gói thầu.

*e) Tự thực hiện:*

Hình thức này chỉ được áp dụng đối với các gói thầu mà chủ đầu tư có đủ năng lực thực hiện trên cơ sở tuân thủ các yêu cầu nêu trên (ngoài phạm vi quy định tại Điều 63 của Quy chế Quản lí đầu tư và xây dựng).

*g) Mua sắm đặc biệt:*

Hình thức này được áp dụng đối với các ngành hết sức đặc biệt mà nếu không có những quy định riêng thì không thể đấu thầu được. Cơ quan quản lí ngành phải xây dựng quy trình thực hiện đảm bảo các mục tiêu của Quy chế Đấu thầu và có ý kiến thoả thuận của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

#### **4. Phương thức đấu thầu**

*a) Đấu thầu một túi hồ sơ:* là phương thức mà nhà thầu nộp hồ sơ dự thầu trong một túi hồ sơ, phương thức này được áp dụng đối với đấu thầu mua sắm hàng hoá và xây lắp.

*b) Đấu thầu hai túi hồ sơ:* là phương thức mà nhà thầu nộp đề xuất về kĩ thuật và về giá trong từng túi hồ sơ riêng vào cùng một thời điểm. Túi hồ sơ đề xuất kĩ thuật sẽ

được xem xét trước để đánh giá. Phương thức này chỉ được áp dụng đối với đấu thầu tuyển chọn tư vấn.

c) *Đấu thầu hai giai đoạn*: phương thức này áp dụng cho những trường hợp sau;

- + Các gói thầu mua sắm hàng hoá và xây lắp có giá trị từ 500 tỉ đồng trở lên;
- + Các gói thầu mua sắm hàng hoá có tính chất lựa chọn công nghệ thiết bị toàn bộ, phức tạp về công nghệ và kỹ thuật hoặc gói thầu xây lắp đặc biệt phức tạp;
- + Dự án thực hiện theo hợp đồng chìa khoá trao tay.

Quá trình thực hiện phương thức này gồm 2 giai đoạn:

*Giai đoạn 1*: Các nhà thầu nộp hồ sơ dự thầu sơ bộ gồm đề xuất về kỹ thuật và phương án tài chính (chưa có giá) để bên mời thầu xem xét và thảo luận cụ thể với từng nhà thầu, nhằm thống nhất về yêu cầu và tiêu chuẩn kỹ thuật để nhà thầu chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu chính thức của mình;

*Giai đoạn 2*: Bên mời thầu mời các nhà thầu tham gia trong giai đoạn 1 nộp hồ sơ dự thầu chính thức với đề xuất kỹ thuật đã được bổ sung hoàn chỉnh trên cùng một mặt bằng kỹ thuật và đề xuất chi tiết về tài chính với đầy đủ nội dung về tiến độ thực hiện, điều kiện hợp đồng, giá dự thầu.

## **5. Hợp đồng**

a) Bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu phải kí kết hợp đồng bằng văn bản. Hợp đồng phải đảm bảo 2 nguyên tắc sau:

- Tuân thủ các quy định hiện hành của luật pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về hợp đồng. Trường hợp luật pháp Việt Nam chưa có quy định thì phải xin phép Thủ tướng Chính phủ trước khi kí kết hợp đồng;

- Nội dung hợp đồng phải được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt (chỉ bắt buộc đối với các hợp đồng sẽ kí kết với nhà thầu nước ngoài hoặc các hợp đồng sẽ kí với nhà thầu trong nước mà kết quả đấu thầu do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

b) Căn cứ thời hạn và tính chất của gói thầu được quy định trong kế hoạch đấu thầu, hợp đồng được thực hiện theo một trong các loại sau:

+ Hợp đồng trọn gói là hợp đồng theo giá khoán gọn, được áp dụng cho những gói thầu được xác định rõ về số lượng, yêu cầu về chất lượng và thời gian. Khi có phát sinh ngoài hợp đồng nhưng không do nhà thầu gây ra thì sẽ được người có thẩm quyền và cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định;

+ Hợp đồng chìa khoá trao tay là hợp đồng bao gồm toàn bộ các công việc thiết kế, cung cấp thiết bị xây lắp của một gói thầu được thực hiện thông qua một nhà thầu. Chủ

đầu tư có trách nhiệm tham gia giám sát quá trình thực hiện, nghiệm thu và nhận bàn giao khi nhà thầu hoàn thành toàn bộ công trình theo hợp đồng đã kí;

+ Hợp đồng có điều chỉnh giá là hợp đồng áp dụng cho những gói thầu mà tại thời điểm kí hợp đồng không đủ điều kiện xác định về số lượng và khối lượng hoặc có biến động lớn về giá cả do chính sách của Nhà nước thay đổi và hợp đồng có thời hạn thực hiện trên 12 tháng. Việc thực hiện hợp đồng có điều chỉnh phải tuân theo nội dung quy định điều chỉnh giá trị hợp đồng.

## **6. Điều chỉnh giá trị hợp đồng**

Việc điều chỉnh giá trị hợp đồng chỉ được thực hiện khi:

a) Trong hồ sơ mời thầu được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt có quy định cụ thể điều kiện, giới hạn các phần việc hoặc hạng mục điều chỉnh và công thức điều chỉnh giá.

b) Được các bên liên quan xác nhận, được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền cho phép, áp dụng trong các trường hợp sau:

- Khi có những khối lượng, số lượng phát sinh (tăng hoặc giảm) không phải do nhà thầu gây ra;

- Khi có sự biến động về giá do chính sách của Nhà nước thay đổi đối với các yếu tố nhân công, nguyên vật liệu và thiết bị của những hợp đồng có điều chỉnh giá với thời gian thực hiện trên 12 tháng. Trượt giá chỉ được tính từ tháng thứ 13 kể từ thời điểm bắt đầu thực hiện hợp đồng.

c) Giá trị hợp đồng sau khi điều chỉnh không được vượt tổng dự toán, dự toán hoặc giá gói thầu xác định trong kế hoạch đấu thầu đã được duyệt. Tổng giá trị điều chỉnh và giá trị các hợp đồng thuộc dự án không vượt tổng mức đầu tư được duyệt.

## **7. Kế hoạch đấu thầu của dự án**

a) Kế hoạch đấu thầu của dự án do bên mời thầu lập theo Quy chế Đấu thầu và phải được người có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có đủ điều kiện lập kế hoạch đấu thầu của toàn bộ dự án, Bên mời thầu có thể lập kế hoạch đấu thầu cho từng phần của dự án theo giai đoạn thực hiện nhưng phải được người có thẩm quyền cho phép.

b) Nội dung kế hoạch đấu thầu của dự án bao gồm:

- Phân chia dự án thành các gói thầu;
- Giá gói thầu và nguồn tài chính;
- Hình thức lựa chọn nhà thầu và phương thức đấu thầu áp dụng đối với từng gói thầu;
- Thời gian tổ chức đấu thầu cho từng gói thầu;

- Loại hợp đồng cho từng gói thầu;
- Thời gian thực hiện hợp đồng.

### **8. Điều kiện thực hiện đấu thầu**

a) Việc tổ chức đấu thầu chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau:

- + Văn bản quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền;
- + Kế hoạch đấu thầu đã được người có thẩm quyền phê duyệt;
- + Hồ sơ mời thầu đã được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trong trường hợp đấu thầu tuyển chọn tư vấn thực hiện công việc chuẩn bị dự án hoặc đấu thầu chuẩn bị đối tác để thực hiện dự án, điều kiện tổ chức đấu thầu là có văn bản chấp thuận của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền và hồ sơ mời thầu được duyệt.

b) Nhà thầu tham gia dự thầu phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Có giấy đăng kí kinh doanh. Đối với đấu thầu mua sắm thiết bị phức tạp được quy định trong hồ sơ mời thầu, ngoài giấy đăng kí kinh doanh, phải có giấy phép bán hàng thuộc bản quyền của nhà sản xuất;
- Có đủ năng lực về kĩ thuật và tài chính đáp ứng yêu cầu của gói thầu;
- Chỉ được tham gia một đơn dự thầu trong một gói thầu, dù là đơn phương hay liên danh dự thầu. Trường hợp Tổng công ty đứng tên dự thầu thì các đơn vị trực thuộc không được phép tham dự với tư cách là nhà thầu độc lập trong cùng một gói thầu.

c) Bên mời thầu không được tham gia với tư cách là nhà thầu đối với các gói thầu do mình tổ chức.

### **9. Điều kiện đấu thầu quốc tế và ưu đãi nhà thầu**

a) Chỉ được tổ chức đấu thầu quốc tế trong những trường hợp sau:

- Đối với những gói thầu không có nhà thầu nào trong nước có khả năng đáp ứng yêu cầu của gói thầu;
- Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn tài trợ của các tổ chức quốc tế hoặc của nước ngoài có quy định trong Điều ước là phải đấu thầu quốc tế.

b) Nhà thầu nước ngoài khi tham dự đấu thầu quốc tế tại Việt Nam về xây lắp phải liên danh với nhà thầu Việt Nam hoặc phải cam kết sử dụng thầu phụ Việt Nam, nhưng phải nêu rõ sự phân chia giữa các bên về phạm vi công việc, khối lượng và đơn giá tương ứng.

c) Nhà thầu nước ngoài trúng thầu phải thực hiện cam kết tỉ lệ % khối lượng công việc cùng với đơn giá tương ứng dành cho phía Việt Nam là liên danh hoặc thầu phụ



nhu đã nêu trong hồ sơ dự thầu. Trong khi thương thảo hoàn thiện hợp đồng, nếu nhà thầu nước ngoài trúng thầu không thực hiện các cam kết nêu trong hồ sơ dự thầu thì kết quả đấu thầu sẽ bị hủy bỏ.

d) Các nhà thầu tham gia đấu thầu tại Việt Nam phải cam kết mua sắm và sử dụng các vật tư thiết bị phù hợp với chất lượng và giá cả, đang sản xuất, gia công hoặc hiện có tại Việt Nam.

đ) Trong trường hợp hai hồ sơ dự thầu của nhà thầu nước ngoài được đánh giá ngang nhau, hồ sơ dự thầu có tỉ lệ công việc dành cho phía Việt Nam ( là liên danh hoặc thầu phụ) cao hơn sẽ được chấp nhận.

e) Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế (đơn phương hoặc liên danh) được xét ưu tiên khi hồ sơ dự thầu được đánh giá tương đương với hồ sơ dự thầu của nhà thầu nước ngoài.

g) Trường hợp hai hồ sơ dự thầu được đánh giá ngang nhau, sẽ ưu tiên hồ sơ dự thầu có tỉ lệ nhân công nhiều hơn.

h) Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế sẽ được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của pháp luật.

### ***10. Làm rõ hồ sơ dự thầu***

Các nhà thầu không được phép thay đổi hồ sơ dự thầu sau khi đã đóng thầu. Trong quá trình đánh giá các hồ sơ dự thầu, bên mời thầu có thể yêu cầu nhà thầu làm rõ một số nội dung của hồ sơ dự thầu dưới hình thức trao đổi trực tiếp hoặc gián tiếp nhưng phải đảm bảo sự bình đẳng giữa các nhà thầu, không làm thay đổi nội dung cơ bản của hồ sơ dự thầu và không thay đổi giá dự thầu. Những đề nghị làm rõ của Bên mời thầu, những ý kiến trả lời của nhà thầu phải thực hiện bằng văn bản và được bên mời thầu lưu trữ theo quy định của pháp luật.

### ***11. Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu và thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu***

a) Trong hồ sơ mời thầu phải ghi rõ thời điểm đóng thầu và thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu. Căn cứ quy mô và sự phức tạp của gói thầu, thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu là 15 ngày đối với đấu thầu trong nước (7 ngày đối với gói thầu quy mô nhỏ và 30 ngày đối với đấu thầu quốc tế), kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu.

Trong trường hợp đặc biệt, cần sửa đổi một số nội dung trong hồ sơ mời thầu khi chưa đến hạn đóng thầu. Bên mời thầu có thể gia hạn thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu.

Nội dung yêu cầu sửa đổi hồ sơ mời thầu phải được gửi bằng văn bản tới tất cả các nhà thầu đã tham gia dự thầu trước thời điểm đóng thầu đã quy định, ít nhất là 10 ngày để nhà thầu có đủ thời gian hoàn chỉnh hồ sơ dự thầu.

b) Thời hạn có hiệu lực của hồ sơ dự thầu tối đa không quá 180 ngày kể từ thời điểm đóng thầu. Trường hợp cần gia hạn hiệu lực của hồ sơ dự thầu, bên mời thầu phải thông báo cho các nhà thầu sau khi được phép của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền. Nếu nhà thầu không chấp nhận thì được hoàn trả tiền bảo lãnh dự thầu.

## ***12. Mở thầu, xét thầu, trình duyệt và công bố kết quả đấu thầu***

### ***a) Mở thầu:***

Sau khi tiếp nhận nguyên trạng hồ sơ dự thầu nộp đúng hạn và được quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ "Mật" việc mở thầu được tiến hành công khai theo ngày, giờ và địa điểm ghi trong hồ sơ mời thầu và không quá 48 giờ, kể từ thời điểm đóng thầu (trừ ngày nghỉ theo quy định của pháp luật).

Biên bản mở thầu bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

- + Tên gói thầu;
- + Ngày, giờ, địa điểm mở thầu;
- + Tên và địa chỉ các nhà thầu;
- + Giá dự thầu, bảo lãnh dự thầu và tiến độ thực hiện;
- + Các nội dung liên quan khác.

Đại diện của bên mời thầu và các nhà thầu được mời tham dự phải kí vào biên bản mở thầu.

Bản gốc hồ sơ dự thầu sau khi mở thầu phải được bên mời thầu kí xác nhận từng trang trước khi tiến hành đánh giá và quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ "Mật" để làm cơ sở pháp lý cho việc đánh giá và xem xét.

### ***b) Xét thầu:***

Bên mời thầu tiến hành nghiên cứu, đánh giá chi tiết và xếp hạng các hồ sơ dự thầu đã được mở căn cứ theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và tiêu chuẩn đánh giá được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi mở thầu. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Sử dụng phương pháp chấm điểm đối với việc đánh giá hồ sơ dự thầu các gói thầu tư vấn, gói thầu đấu thầu lựa chọn đối tác, đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển, đánh giá về mặt kĩ thuật đối với các gói thầu mua sắm hàng hoá hoặc xây lắp;

- Sử dụng phương pháp đánh giá đối với các gói thầu mua sắm hàng hoá hoặc xây lắp theo hai bước:

Bước 1: Sử dụng thang điểm đánh giá về mặt kĩ thuật để chọn danh sách ngắn.

Bước 2: Xác định giá đánh giá đối với các hồ sơ dự thầu thuộc danh sách ngắn để xếp hạng.

- Phê duyệt và công bố kết quả đấu thầu:

Kết quả đấu thầu phải do người có thẩm quyền phê duyệt. Bên mời thầu chỉ được phép công bố kết quả đấu thầu sau khi đã được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **13. Đồng tiền, thuế và ngôn ngữ trong đấu thầu**

a) *Đồng tiền dự thầu* do Bên mời thầu quy định trong hồ sơ mời thầu theo nguyên tắc một đồng tiền cho một khối lượng chào hàng.

Trong quá trình đánh giá so sánh hồ sơ dự thầu, tỉ giá quy đổi giữa đồng Việt Nam và đồng tiền nước ngoài được xác định theo tỉ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm mở thầu.

b) *Hồ sơ mời thầu* phải quy định rõ các loại thuế theo các quy định của pháp luật để nhà thầu có căn cứ tính toán giá dự thầu của mình.

c) *Ngôn ngữ sử dụng* trong đấu thầu là tiếng Việt đối với đấu thầu trong nước; tiếng Việt, tiếng Anh đối với đấu thầu quốc tế.

### **14. Trách nhiệm của bên mời thầu**

Ngoài nhiệm vụ lập và trình duyệt kế hoạch đấu thầu của dự án, Bên mời thầu có trách nhiệm thực hiện đấu thầu theo kế hoạch đấu thầu được duyệt hoặc văn bản chấp thuận của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền và theo trình tự tổ chức đấu thầu bao gồm:

- Thành lập Tổ chuyên gia hoặc thuê tư vấn giúp việc đấu thầu trên cơ sở chấp thuận của người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền;

- Tổng hợp quá trình đấu thầu và trình kết quả đấu thầu lên người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt;

- Công bố trúng thầu, thương thảo hoàn thiện hợp đồng;

- Trình duyệt nội dung hợp đồng và kí hợp đồng.

### **15. Thành phẩm, tiêu chuẩn, trách nhiệm và quyền hạn của Tổ chuyên gia**

a) Thành phần Tổ chuyên gia: tùy tính chất và mức độ phức tạp của từng gói thầu, thành phần Tổ chuyên gia bao gồm các chuyên gia về:

+ Kỹ thuật, công nghệ;

+ Kinh tế, tài chính;

+ Pháp lý và các vấn đề khác (nếu cần)

Tổ trưởng Tổ chuyên gia do bên mời thầu quyết định và được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền chấp thuận, có trách nhiệm điều hành công việc, tổng hợp và chuẩn bị các báo cáo đánh giá hoặc tài liệu có liên quan khác.

b) Tiêu chuẩn đối với thành viên Tổ chuyên gia:

- Có trình độ chuyên môn liên quan đến gói thầu;
- Am hiểu về nội dung cụ thể của gói thầu;
- Có kinh nghiệm trong công tác quản lý thực tế hoặc nghiên cứu;
- Am hiểu quy trình đấu thầu.

c) Tổ chuyên gia có trách nhiệm và quyền hạn sau:

- + Chuẩn bị các tài liệu pháp lý, soạn thảo hồ sơ mời thầu;
- + Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu;
- + Phân tích, đánh giá, so sánh và xếp hạng các hồ sơ dự thầu theo tiêu chuẩn đánh giá được nêu trong hồ sơ mời thầu và tiêu chuẩn đánh giá chi tiết được duyệt trước khi mở thầu;
- + Tổng hợp tài liệu về quá trình đánh giá xét chọn nhà thầu và lập báo cáo xét thầu;
- + Có trách nhiệm phát biểu trung thực, khách quan ý kiến của mình bằng văn bản với bên mời thầu trong quá trình phân tích, đánh giá, xếp hạng các hồ sơ dự thầu và chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến của mình. Được quyền bảo lưu ý kiến để cấp trên xem xét;
- + Có trách nhiệm bảo mật thông tin, không được cộng tác với nhà thầu dưới bất kỳ hình thức nào;
- + Không được tham gia thẩm định kết quả đấu thầu.

## **II. Đấu thầu xây lắp**

### ***1. Trình tự tổ chức đấu thầu***

Để tổ chức đấu thầu xây lắp trước hết chủ đầu tư phải chuẩn bị đầy đủ các tài liệu quy định. Ngoài những tài liệu trong hồ sơ mời thầu, chủ đầu tư còn phải chuẩn bị các công việc sau:

- + Xin giấy phép sử dụng đất.
- + Xin giấy phép xây dựng.
- + Giải phóng mặt bằng xây dựng theo tiến độ (bao gồm việc đền bù đất đai, hoa màu, di chuyển nhà cửa, phá dỡ, san lấp v.v...)
- + Tính toán giá xét thầu trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm căn cứ xét chọn giá trúng thầu. Mức giá này không để trong hồ sơ mời thầu (giữ kín) nhằm để các đơn vị dự thầu nêu nhiều mức giá khác nhau trong cạnh tranh.

Việc tổ chức đấu thầu xây lắp được thực hiện theo trình tự sau:

- Sơ tuyển nhà thầu (nếu có);

- Lập hồ sơ mời thầu;
- Gửi thư mời thầu hoặc thông báo mời thầu;
- Nhận và quản lí hồ sơ dự thầu;
- Mở thầu;
- Đánh giá, xếp hạng nhà thầu;

Các công việc trên do bên mời thầu thực hiện hoặc thuê chuyên gia thực hiện.

- Trình duyệt kết quả đấu thầu;
- Công bố trúng thầu, thương thảo hoàn thiện hợp đồng;
- Trình duyệt nội dung hợp đồng và kí hợp đồng. Nội dung hợp đồng phải được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt (chỉ bắt buộc đối với các hợp đồng sẽ kí với nhà thầu trong nước mà kết quả đấu thầu do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

## **2. Sơ tuyển nhà thầu**

Chỉ các gói thầu có giá trị từ 200 tỉ đồng trở lên mới cần sơ tuyển nhằm lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện, đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Sơ tuyển nhà thầu được thực hiện theo các bước sau:

- a) Lập hồ sơ sơ tuyển, bao gồm:
  - Thư mời sơ tuyển;
  - Chỉ dẫn sơ tuyển;
  - Tiêu chuẩn đánh giá;
  - Phụ lục kèm theo.
- b) Thông báo mời sơ tuyển;
- c) Nhận và quản lí hồ sơ dự sơ tuyển;
- d) Đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển;
- đ) Trình duyệt kết quả sơ tuyển;
- e) Thông báo kết quả sơ tuyển.

## **3. Hồ sơ mời thầu**

Hồ sơ mời thầu bao gồm:

- + Thư mời thầu;
- + Mẫu đơn dự thầu;
- + Chỉ dẫn đối với nhà thầu;
- + Các điều kiện ưu đãi (nếu có);

- + Các loại thuế theo quy định của pháp luật;
- + Hồ sơ thiết kế kỹ thuật kèm theo bản tiên lượng và chỉ dẫn kỹ thuật;
- + Tiến độ thi công;
- + Tiêu chuẩn đánh giá (bao gồm cả phương pháp và cách thức quy đổi về cùng mặt bằng để xác định giá đánh giá);
- + Điều kiện chung và điều kiện cụ thể của hợp đồng;
- + Mẫu bảo hành dự thầu;
- + Mẫu thoả thuận hợp đồng;
- + Mẫu bảo lãnh thực hiện hợp đồng

#### **4. Thư hoặc thông báo mời thầu**

Nội dung thư hoặc thông báo mời thầu bao gồm:

- Tên và địa chỉ của Bên mời thầu;
- Khái quát dự án, địa điểm, thời gian xây dựng và các nội dung khác;
- Chỉ dẫn việc tìm hiểu hồ sơ mời thầu;
- Các điều kiện tham gia dự thầu;
- Thời gian, địa điểm nhận hồ sơ mời thầu.

#### **5. Chỉ dẫn đối với nhà thầu**

Nhà thầu cần thực hiện đủ các chỉ dẫn sau:

- Mô tả tóm tắt dự án;
- Nguồn vốn thực hiện dự án;
- Tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng;
- Yêu cầu năng lực, kinh nghiệm và địa vị hợp pháp của nhà thầu, các chứng cứ, những thông tin liên quan đến nhà thầu trong khoảng thời gian hợp lý trước thời điểm dự thầu;
- Thăm hiện trường (nếu có) và giải đáp các câu hỏi của nhà thầu.

#### **6. Hồ sơ dự thầu**

Nhà thầu phải thực hiện đầy đủ các nội dung hồ sơ dự thầu sau:

- a) Nội dung về hành chính, pháp lý:
  - + Đơn dự thầu hợp lệ (phải có chữ kí của người có thẩm quyền);
  - + Bản sao giấy đăng kí kinh doanh;
  - + Tài liệu giới thiệu năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu kể cả nhà thầu phụ (nếu có);
  - + Văn bản thoả thuận liên danh (trường hợp liên danh dự thầu);



+ Bảo lãnh dự thầu.

b) Các nội dung về kĩ thuật:

- Biện pháp và tổ chức thi công đối với gói thầu;
- Tiến độ thực hiện hợp đồng;
- Đặc tính kĩ thuật, nguồn cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng;
- Các biện pháp đảm bảo chất lượng.

c) Các nội dung về thương mại, tài chính:

- + Giá dự thầu kèm theo thuyết minh và biểu giá chi tiết;
- + Điều kiện tài chính (nếu có);
- + Điều kiện thanh toán;

### **7. Bảo lãnh dự thầu**

a) Nhà thầu phải nộp bảo lãnh dự thầu cùng với hồ sơ dự thầu. Trong trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu hai giai đoạn, bảo lãnh dự thầu nộp trong giai đoạn 2.

b) Giá trị bảo lãnh dự thầu bằng 1% - 3% giá dự thầu. Bên mời thầu có thể quy định mức bảo lãnh thống nhất để đảm bảo bí mật về mức giá dự thầu cho các nhà thầu. Bên mời thầu quy định hình thức và điều kiện bảo lãnh dự thầu. Bảo lãnh dự thầu sẽ được trả lại cho những nhà thầu không trúng thầu trong thời gian không quá 30 ngày, kể từ ngày công bố kết quả đấu thầu.

c) Nhà thầu không được nhận lại bảo lãnh dự thầu trong các trường hợp sau:

- Trúng thầu nhưng từ chối thực hiện hợp đồng;
- Rút hồ sơ dự thầu sau khi đóng thầu;
- Vi phạm Quy chế Đấu thầu (quy định tại Điều 60 của Quy chế Đấu thầu).

d) Bảo lãnh dự thầu chỉ được áp dụng cho các hình thức đấu thầu rộng rãi và hạn chế.

đ) Sau khi nộp bảo lãnh thực hiện hợp đồng, nhà thầu trúng thầu được hoàn trả bảo lãnh dự thầu.

### **8. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu**

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được thực hiện theo tiêu chuẩn về các nội dung sau:

+ Kĩ thuật, chất lượng gồm: mức độ đáp ứng các yêu cầu về kĩ thuật, chất lượng vật tư, thiết bị nêu trong hồ sơ thiết kế; tính hợp lí và khả thi của các giải pháp kĩ thuật, biện pháp và tổ chức thi công; bảo đảm điều kiện vệ sinh môi trường và các điều kiện khác như phòng cháy, chữa cháy, an toàn lao động; mức độ đáp ứng của thiết bị thi công (số lượng, chất lượng và tiến độ huy động); biện pháp đảm bảo chất lượng.

+ Kinh nghiệm và năng lực của nhà thầu gồm kinh nghiệm đã thực hiện các dự án có yêu cầu kỹ thuật ở vùng địa lý và hiện trường tương tự; số lượng, trình độ cán bộ, công nhân kỹ thuật trực tiếp thực hiện dự án; năng lực tài chính (doanh số, lợi nhuận và các chỉ tiêu khác).

+ Tài chính và giá cả: khả năng cung cấp tài chính (nếu có yêu cầu), các điều kiện thương mại và tài chính, giá đánh giá.

+ Tiến độ thi công: mức độ đảm bảo tổng tiến độ quy định trong hồ sơ mời thầu; tính hợp lý về tiến độ hoàn thành giữa các hạng mục công trình có liên quan.

### **9. Đánh giá hồ sơ dự thầu**

Bên mời thầu tiến hành nghiên cứu, đánh giá chi tiết và xếp hạng các hồ sơ dự thầu đã được mở căn cứ theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và tiêu chuẩn đánh giá được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi mở thầu.

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu phải đảm bảo nguyên tắc sau:

- Sử dụng phương pháp chấm điểm với các gói thầu tư vấn, đấu thầu lựa chọn, đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển, mua sắm và xây lắp;

- Sử dụng phương pháp đánh giá đối với gói thầu mua sắm hàng hoá hoặc xây lắp theo hai bước;

- Không sử dụng giá xét thầu, giá sàn mà sử dụng giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu được duyệt.

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được thực hiện theo trình tự sau:

a) *Đánh giá sơ bộ*: Việc đánh giá sơ bộ nhằm loại bỏ các hồ sơ dự thầu không đáp ứng yêu cầu, bao gồm:

+ Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu;

+ Xem xét sự đáp ứng cơ bản của hồ sơ dự thầu đối với hồ sơ mời thầu;

+ Làm rõ hồ sơ dự thầu (nếu cần).

b) *Đánh giá chi tiết*: việc đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu gồm hai bước:

- Đánh giá về mặt kỹ thuật để chọn danh sách ngắn, các nhà thầu đạt số điểm tối thiểu từ 70% tổng số điểm về kỹ thuật trở lên sẽ được chọn vào danh sách ngắn.

- Đánh giá về mặt tài chính, thương mại: tiến hành đánh giá về mặt tài chính, thương mại các nhà thầu thuộc danh sách ngắn trên cùng một mặt bằng theo tiêu chuẩn đánh giá được phê duyệt. Việc đánh giá về mặt tài chính, thương mại nhằm xác định giá đánh giá bao gồm: sửa lỗi, hiệu chỉnh các sai lệch; chuyển đổi giá dự thầu sang một đồng tiền chung; đưa về một mặt bằng so sánh; xác định giá đánh giá của các hồ sơ dự thầu.

c) Xếp hạng hồ sơ dự thầu theo đánh giá và kiến nghị nhà thầu trúng thầu với giá trúng thầu tương ứng.

### **10. Kết quả đấu thầu**

Nhà thầu có hồ sơ dự thầu hợp lệ, đáp ứng cơ bản các yêu cầu của hồ sơ mời thầu, có giá đánh giá thấp nhất và có giá đề nghị trúng thầu không vượt quá giá gói thầu hoặc dự toán, tổng dự toán được duyệt (nếu dự toán, tổng dự toán được duyệt thấp hơn giá gói thầu được duyệt) sẽ được xem xét trúng thầu.

Kết quả đấu thầu phải do người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

Bên mời thầu sẽ mời nhà thầu trúng thầu đến thương thảo hoàn thiện hợp đồng. Nếu không thành công, bên mời thầu sẽ mời nhà thầu xếp hạng tiếp theo đến thương thảo nhưng phải được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền chấp thuận.

### **11. Bảo lãnh thực hiện hợp đồng**

Nhà thầu trúng thầu phải nộp bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho bên mời thầu để đảm bảo trách nhiệm thực hiện hợp đồng đã kí.

Giá trị bảo lãnh thực hiện hợp đồng không quá 10% giá trị hợp đồng tùy theo loại hình và quy mô của hợp đồng. Trong trường hợp đặc biệt cần mức bảo lãnh thực hiện hợp đồng cao hơn phải người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền chấp thuận. Bảo lãnh thực hiện hợp đồng có hiệu lực cho đến khi chuyển sang thực hiện nghĩa vụ bảo hành hoặc bảo trì.

Bảo lãnh thực hiện hợp đồng gồm những nội dung chủ yếu sau:

- Thời hạn nộp: nhà thầu trúng thầu phải nộp bảo lãnh thực hiện hợp đồng trước khi kí hợp đồng;
- Hình thức bảo lãnh dưới dạng tiền mặt, séc, bảo lãnh của ngân hàng hoặc hình thức tương đương;
- Thời hạn hiệu lực của bảo lãnh;
- Đồng tiền bảo lãnh.

Bảo lãnh thực hiện hợp đồng phải được áp dụng đối với tất cả các hình thức lựa chọn nhà thầu bao gồm đấu thầu rộng rãi; đấu thầu hạn chế; chỉ định thầu; chào hàng cạnh tranh; mua sắm trực tiếp; mua sắm đặc biệt như đã trình bày ở trên.

## **§3. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

Nền kinh tế mở, cơ chế thị trường đòi hỏi bất kì nhà sản xuất nào cũng phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình tạo ra. Không kể những sản phẩm có giá trị quá nhỏ

bé, các sản phẩm khác đều phải có bảo hành để đảm bảo quyền lợi cho người tiêu dùng. Công trình xây dựng là một vật thể được tồn tại sử dụng lâu dài, do vậy không thể không có bảo hành. Các nhà thầu xây dựng là người phải chịu trách nhiệm bảo hành công trình do mình sản xuất ra.

### **1. Mục đích bảo hành**

Bảo hành công trình xây dựng là điều kiện bắt buộc, được xác lập trên cơ sở pháp luật và hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư công trình và doanh nghiệp nhận thầu xây lắp công trình, nhằm mục tiêu bảo vệ lợi ích của chủ đầu tư công trình, đồng thời xác lập doanh nghiệp xây dựng có nghĩa vụ thực hiện sửa chữa các hư hỏng công trình do mình gây nên trong thời hạn bảo hành.

### **2. Xác định mốc thời gian bảo hành**

Các công trình xây dựng đều phải được bảo hành trong một thời gian nhất định, thời gian này được gọi là thời hạn bảo hành. Thời hạn bảo hành được tính từ ngày bàn giao hẳn công trình cho chủ đầu tư công trình (hoặc cho người sử dụng) và kết thúc hoạt động xây dựng cho đến ngày cuối cùng của thời hạn bảo hành. Thời hạn bảo hành được ghi trong bản hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư công trình và các bên.

Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 Chính phủ đã ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng, Điều 54 Quy chế này quy định thời hạn bảo hành công trình như sau:

- Bảo hành 24 tháng đối với công trình quan trọng của Nhà nước và công trình thuộc dự án nhóm A.
- Bảo hành 12 tháng đối với công trình khác.

Các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành (giao thông, thủy lợi, hầm mỏ, đường dây tải điện và trạm biến thế, bưu điện, nông, lâm, ngư nghiệp) được phép cụ thể hoá thời hạn bảo hành cho từng loại công trình chuyên ngành thuộc Bộ quản lý song không được thấp hơn thời hạn bảo hành đã quy định trong văn bản này.

### **3. Kinh phí bảo hành**

Theo Điều 54 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999, quy định mức tối thiểu bảo hành xây lắp công trình được tính bằng tỉ lệ phần trăm (%) của giá trị khối lượng xây lắp hạng mục công trình trong thời gian bảo hành. Ngân hàng giữ kinh phí bảo hành. Việc nộp kinh phí bảo hành được quy định như sau:

- Đối với công trình có thời hạn tối thiểu bảo hành 24 tháng là 3%.
- Đối với công trình có thời hạn tối thiểu bảo hành 12 tháng là 5%

- Tiền bảo hành công trình được tính lãi suất như tiền gửi ngân hàng.
- Những công trình hoặc hợp đồng do nhà thầu nước ngoài thực hiện được tính theo thông lệ quốc tế.

Quy định việc hoàn trả kinh phí bảo hành công trình cho doanh nghiệp xây dựng:

a) Tại thời điểm giữa của thời hạn bảo hành công trình không có xảy ra hư hỏng công trình do doanh nghiệp xây dựng gây nên là 2% giá trị xây lắp công trình cộng với tiền lãi suất theo thời gian gửi tại ngân hàng.

b) Tại thời điểm kết thúc thời hạn bảo hành công trình mà không xảy ra hư hỏng công trình do doanh nghiệp xây dựng gây nên là kinh phí bảo hành còn lại cộng với lãi suất theo thời gian gửi tại ngân hàng.

Loại trừ trách nhiệm bảo hành công trình: Doanh nghiệp xây dựng không phải thực hiện bảo hành chất lượng công trình do một trong các nguyên nhân sau;

- Bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp buộc tháo dỡ, phá hủy bộ phận công trình hoặc công trình trong thời hạn bảo hành không phải vì lí do chất lượng kém và quy hoạch hay thay đổi chức năng sử dụng đất.

- Các hư hỏng công trình xây dựng trong thời hạn bảo hành không do doanh nghiệp xây dựng gây nên.

#### **4. Hồ sơ bảo hành công trình xây dựng bao gồm**

- + Bản xác nhận của ngân hàng về kinh phí bảo hành công trình xây dựng của doanh nghiệp xây dựng đã nộp gửi ngân hàng.

- + Bản hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư công trình và doanh nghiệp xây dựng nhận thầu xây lắp công trình (bản sao).

- + Bản kết luận xác định chất lượng về các hư hỏng công trình trong thời hạn bảo hành của tổ chức giám định Nhà nước về chất lượng công trình (nếu có).

- + Bản nghiệm thu phần đã sửa chữa các hư hỏng công trình của chủ đầu tư công trình với doanh nghiệp xây dựng.

- + Tổng dự toán sửa chữa các hư hỏng công trình trong thời hạn bảo hành.

- + Các văn bản khác có liên quan đến việc thực hiện bảo hành công trình xây dựng

Hồ sơ được lập thành 3 bộ, chủ đầu tư giữ 1 bộ, doanh nghiệp xây dựng giữ 1 bộ, ngân hàng giữ kinh phí bảo hành lưu 1 bộ.

#### **5. Quy định về trường hợp phải chi vượt kinh phí bảo hành**

Trường hợp sửa chữa các hư hỏng công trình xây dựng trong thời gian bảo hành vượt quá 5% giá trị xây lắp công trình, chủ đầu tư công trình có quyền đưa ra cơ quan pháp luật để giải quyết xử lí, bồi thường. Quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện bảo hành công trình được ghi nhận trong bản hợp đồng kinh tế.

a) Quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư công trình:

- Yêu cầu doanh nghiệp xây dựng công trình thực hiện bảo hành công trình như đã ghi nhận trong bản hợp đồng kinh tế.

- Tuân thủ các chỉ dẫn khi khai thác, sử dụng công trình của các doanh nghiệp khảo sát, thiết kế xây lắp công trình.

- Trường hợp hư hỏng nặng bộ phận công trình trong thời hạn bảo hành, được phép thực hiện các biện pháp phù hợp với khả năng của mình để hạn chế các hư hỏng công trình và thông báo ngay cho doanh nghiệp khảo sát thiết kế, xây lắp công trình biết trong thời gian ngắn để cử nhân viên kỹ thuật đến xem xét lập biên bản ghi nhận giải quyết.

- Không được tự ý thuê một doanh nghiệp khác sửa chữa hư hỏng công trình khi còn trong thời hạn bảo hành của doanh nghiệp xây dựng có trách nhiệm bảo hành, trừ trường hợp doanh nghiệp xây dựng có trách nhiệm bảo hành đồng ý bằng văn bản.

- Trường hợp thay đổi chủ đầu tư công trình thì người mới thay thế hợp pháp được thừa kế công việc bảo hành của chủ đầu tư trước.

b) Quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp xây dựng thực hiện bảo hành:

+ Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trên cơ sở hợp đồng kinh tế đã ký kết với chủ đầu tư công trình và các quy định của văn bản này.

+ Hợp tác và giúp đỡ chủ đầu tư công trình thực hiện các biện pháp hạn chế các hư hỏng công trình khi sử dụng, khai thác.

+ Có nghĩa vụ sửa chữa các hư hỏng công trình do mình gây nên trong thời hạn bảo hành.

+ Được quyền từ chối sửa chữa các hư hỏng công trình không phải do mình gây nên và khiếu nại lên tổ chức giám định Nhà nước về chất lượng công trình để giải quyết.

+ Trường hợp doanh nghiệp xây dựng bị phá sản thì công việc bảo hành công trình được xử lý theo quy định của Luật Phá sản doanh nghiệp và các luật lệ khác đã được Nhà nước ban hành...

c) Trách nhiệm của các bên khi hết thời hạn bảo hành công trình:

Trường hợp hết thời hạn bảo hành công trình mới phát hiện sự cố do việc xây dựng lắp đặt công trình có sai phạm lớn về kỹ thuật làm giảm sút nghiêm trọng chất lượng công trình hoặc gây hư hỏng nặng, sập đổ bộ phận công trình thì doanh nghiệp xây dựng nhận thầu xây lắp vẫn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Thủ tục thực hiện bảo hành công trình xây dựng:

Chủ đầu tư công trình khi phát hiện có hư hỏng công trình, thời hạn bảo hành cần:

- Lập hồ sơ hiện trạng hư hỏng (vẽ lại, chụp ảnh...) công trình.



- Tự xác định nguyên nhân hoặc thuê cơ quan tư vấn xác định nguyên nhân gây hư hỏng công trình, trách nhiệm thuộc doanh nghiệp nào.

- Soạn thảo công văn đề nghị thực hiện bảo hành gửi cho doanh nghiệp xây dựng (nếu xác định là do doanh nghiệp xây dựng gây nên) và ngân hàng nơi gửi kinh phí bảo hành công trình. Doanh nghiệp xây dựng và ngân hàng sau khi nhận được công văn của chủ đầu tư công trình đề nghị thực hiện bảo hành cần cử nhân viên kỹ thuật đến ngay công trình để khảo sát hiện trạng và lập biên bản với chủ đầu tư công trình.

Các bên tự thoả thuận để thực hiện bảo hành công trình theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và doanh nghiệp xây dựng cho tiến hành sửa chữa các hư hỏng công trình. Ngân hàng xác nhận dự toán sửa chữa công trình và trả kinh phí bảo hành kể cả lãi suất theo thời gian cho doanh nghiệp xây dựng để thực thi sau khi có xác nhận của chủ đầu tư.

Chủ đầu tư và doanh nghiệp xây dựng, ngân hàng nghiệm thu phần sửa chữa công trình (lập biên bản nghiệm thu gửi tới cho chủ đầu tư, ngân hàng và doanh nghiệp xây dựng)

e) Hỏng công trình xây dựng trong thời hạn bảo hành được quy định như sau:

- Bắt đầu tiến hành sửa chữa chậm nhất là 15 ngày đối với các hư hỏng công trình không ở mức nghiêm trọng gây nguy hiểm đến người và của.

- Bắt đầu tiến hành sửa chữa chậm nhất là 30 ngày đối với các hư hỏng nặng nhưng không ở mức nghiêm trọng gây nguy hiểm đến người và của.

- Trường hợp các hư hỏng công trình gây nguy hiểm đến người và của, doanh nghiệp xây dựng phải có biện pháp sớm ngăn ngừa các nguy hiểm xảy ra cho người và của.

- Trường hợp các doanh nghiệp xây dựng có trách nhiệm bảo hành vi phạm các thời gian quy định trên cho từng trường hợp, chủ đầu tư công trình có quyền báo cho ngân hàng và doanh nghiệp xây dựng đó biết và thuê một doanh nghiệp xây dựng khác để sửa chữa các hư hỏng. Kinh phí bảo hành do doanh nghiệp xây dựng có trách nhiệm bảo hành nộp vào ngân sách sẽ được dùng để thanh toán cho việc sửa chữa công trình.

g) Tranh tụng, quyền và nghĩa vụ của bên thực hiện bảo hành công trình xây dựng: trường hợp tranh chấp về việc xác định nguyên nhân hư hỏng công trình xây dựng. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xử lý là:

- Bộ Xây dựng: Đối với các công trình thuộc nhóm A

- Sở Xây dựng: Đối với các công trình thuộc nhóm B, C được xây dựng tại địa phương

Trường hợp sửa chữa vượt quá kinh phí bảo hành công trình xây dựng: chủ đầu tư làm đơn khiếu nại đến cơ quan tư pháp để xử lý, giải quyết.

## Chương VIII

# ĐĂNG KÝ KINH DOANH XÂY DỰNG VÀ HÀNH NGHỀ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

Mọi tổ chức đơn vị bất kể thuộc thành phần kinh tế nào muốn tiến hành công việc xây dựng đều phải làm các thủ tục đăng kí kinh doanh và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép mới được kinh doanh. Đây là một yêu cầu pháp lí bình thường ở nước nào cũng như vậy.

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá X kì họp thứ 5 ngày 12/6/1999 đã thông qua Luật Doanh nghiệp.

Ngày 03/02/2000 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2000/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 về việc ban hành Quy chế Cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 27/2000/QĐ-BXD ngày 08/12/2000 về việc ban hành Quy định Điều kiện kinh doanh.

Trong chương này chúng ta nghiên cứu 3 nội dung:

- Điều kiện kinh doanh xây dựng;
- Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình;
- Chứng nhận đăng kí kinh doanh.

### §1. ĐIỀU KIỆN KINH DOANH XÂY DỰNG

Ngày 08/12/2000 Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 27/2000/QĐ-BXD về việc ban hành Quy định Điều kiện kinh doanh xây dựng. Nội dung quyết định này yêu cầu các lĩnh vực kinh doanh xây dựng dưới đây khi kinh doanh phải có điều kiện (không cần giấy phép):

- Kinh doanh khảo sát xây dựng;
- Kinh doanh thiết kế công trình;
- Kinh doanh thi công xây lắp công trình.

Nội dung cụ thể của các điều kiện như sau:

#### I. Điều kiện kinh doanh khảo sát xây dựng

1. Có giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh về khảo sát xây dựng;

2. Sử dụng lao động phải thực hiện các quy định của pháp luật về lao động;

3. Sử dụng phòng thí nghiệm để phục vụ kinh doanh khảo sát xây dựng thì phòng thí nghiệm đó phải được công nhận hợp chuẩn theo quy định tại "Quy chế công nhận phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng" ban hành kèm theo Quyết định số 65/BXD-KHCN ngày 22/3/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

4. Sử dụng các loại máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì phải thực hiện các quy định tại Thông tư số 22/TT-LĐTBXH ngày 08/11/1996 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội về việc "Hướng dẫn việc khai báo, đăng kí và xin cấp giấy phép sử dụng các loại máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động".

## **II. Điều kiện kinh doanh thiết kế xây dựng**

1. Có giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh về thiết kế xây dựng;

2. Sử dụng lao động chuyên môn phải qua đào tạo và phải thực hiện các quy định của pháp luật về lao động;

3. Có tổ chức quản lí chất lượng sản phẩm thiết kế công trình theo quy định tại Quy chế Quản lí đầu tư và xây dựng (ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ) và các quy định quản lí chất lượng công trình xây dựng (ban hành kèm theo Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng);

4. Thực hiện các chế độ bảo hiểm có liên quan theo quy định của pháp luật;

5. Người quản lí doanh nghiệp (quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 03/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ) phải có chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình, thực hiện các quy định của Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình ban hành kèm theo Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

6. Sử dụng các loại máy, thiết bị thi công phải đảm bảo an toàn vận hành. Sử dụng các loại máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì phải thực hiện các quy định tại Thông tư số 22/TT-LĐTBXH ngày 08/11/1996 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội về việc "Hướng dẫn việc khai báo, đăng kí và xin cấp giấy phép sử dụng các loại máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động".

7. Người trực tiếp chỉ huy thi công xây lắp công trình xây dựng chuyên ngành phải có trình độ chuyên môn về xây dựng chuyên ngành đó (có bằng trung cấp trở lên) và đã trực tiếp tham gia thi công xây lắp tối thiểu một công trình. Các loại thợ sử dụng trong thi công xây lắp công trình phải qua đào tạo và có chứng chỉ về chuyên môn, nắm vững về kĩ thuật an toàn lao động.

## **IV. Quản lý các hoạt động kinh doanh xây dựng**

1. Các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân khi kinh doanh xây dựng phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện kinh doanh tại Quy định Điều kiện kinh doanh xây dựng theo Quyết định số 27/2000/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng, tự chịu trách nhiệm về sản phẩm của mình; chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan quản lý xây dựng địa phương và cơ quan khác có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan quản lý xây dựng các cấp có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các điều kiện kinh doanh xây dựng và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo pháp luật.

### **§2. CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH**

Căn cứ Nghị định số 03/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều luật của Luật Doanh nghiệp, ngày 13/11/2000 Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ban hành Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình. Nội dung Quy chế gồm:

#### **I. Một số nguyên tắc**

1. Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình có giá trị để xác định trình độ chuyên môn, kinh nghiệm nghề nghiệp của cá nhân trong lĩnh vực thiết kế công trình; quản lý chất lượng thiết kế công trình và là điều kiện để đăng ký kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

2. Người được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình được làm các việc: Chủ trì thiết kế công trình hoặc chủ nhiệm đồ án thiết kế; sử dụng chứng chỉ để kinh doanh và hoạt động kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình theo quy định của pháp luật; kí và chịu trách nhiệm chính về chất lượng của hồ sơ thiết kế công trình; độc lập hành nghề thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

Người được đào tạo và có trình độ chuyên môn nhưng chưa được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình chỉ được tham gia thiết kế dưới sự quản lý điều hành của người đã được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình và không được kí vào hồ sơ thiết kế công trình với tư cách chủ trì thiết kế công trình hoặc chủ nhiệm đồ án thiết kế.

3. Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình là một căn cứ pháp lý để người có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế xem xét khi thẩm định, phê duyệt thiết kế công trình.

#### **II. Đối tượng cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

1. Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình cấp cho cá nhân là công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú tại Việt Nam có



nhu cầu cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình và có đủ các điều kiện, tiêu chuẩn nghề nghiệp theo quy định tại điểm 1, 2 mục IV dưới đây.

## 2. Thiết kế công trình trong quy chế này

### a) Các dạng thiết kế

- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình;
- Thiết kế cơ - điện công trình;
- Thiết kế cấp - thoát nước công trình;
- Thiết kế cấp nhiệt;
- Thiết kế thông gió, điều hòa không khí;
- Thiết kế thông tin - liên lạc;
- Thiết kế phòng cháy - chữa cháy;
- Thiết kế các bộ phận khác.

### b) Thiết kế các loại công trình

- Công trình dân dụng (nhà ở và công trình công cộng);
- Công trình kĩ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Công trình công nghiệp (nhà, xưởng sản xuất; công trình phụ trợ; nhà kho; công trình kĩ thuật phụ thuộc);
- Công trình điện năng (nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến thế);
- Công trình giao thông (đường bộ, đường sắt, cầu, hầm, cảng, đường thủy, sân bay);
- Công trình thủy lợi (đập, đường hầm, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông);
- Công trình nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm nông nghiệp, kho nông nghiệp, trạm chế biến nông sản);
- Công trình lâm nghiệp;
- Công trình nuôi trồng thủy sản;
- Công trình thông tin liên lạc và bưu chính viễn thông (trạm, đài thu - phát; hệ thống cáp; cột anten);
- Công trình xây dựng mỏ;
- Công trình dầu khí (thăm dò khai thác dầu khí khai thác và chế biến dầu khí. vận chuyển dầu khí, kho - trạm xăng dầu);

- Công trình cấp thoát nước;
- Công trình xử lý chất rắn;
- Các công trình khác.

### **III. Nội dung và hiệu lực của chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

1. Nội dung chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình theo mẫu thống nhất trên phạm vi cả nước do Bộ Xây dựng quy định và ban hành (phụ lục số 4 của Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ Xây dựng).

2. Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình có hiệu lực trong thời hạn 5 năm, được gia hạn mỗi lần 5 năm khi người cấp chứng chỉ có nhu cầu và có đủ điều kiện và tiêu chuẩn nghề nghiệp phù hợp quy định tại Điều 4 và Điều của Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD.

3. Người được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình được phép hoạt động hành nghề thiết kế công trình trong phạm vi cả nước theo quy định của pháp luật.

### **IV. Điều kiện và tiêu chuẩn nghề nghiệp để được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

#### **1. Điều kiện để được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

a) Đối với công dân Việt Nam phải có quyền công dân, có đủ năng lực hành vi dân sự và có chứng minh thư nhân dân; đối với người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có hộ chiếu và giấy phép cư trú tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

b) Có hồ sơ hợp lệ theo quy định tại mục VIII dưới đây.

c) Nộp lệ phí theo quy định.

#### **2. Tiêu chuẩn nghề nghiệp để được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

##### **a) Trình độ chuyên môn**

- Có bằng đại học (hoặc trên đại học) do các trường đại học, học viện, cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam hoặc của nước ngoài cấp.

- Nội dung đăng kí cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình phải phù hợp với ngành nghề, chuyên môn đã được đào tạo và năng lực thiết kế công trình của bản thân.

b) Kinh nghiệm nghề nghiệp: có ít nhất 3 năm trực tiếp thiết kế công trình (trong đó phải có 1 năm làm tại Việt Nam) và đã trực tiếp tham gia thiết kế ít nhất 3 công trình theo nội dung đăng kí, có hiểu biết và thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan thiết kế công trình.



## **V. Tổ chức quản lý việc cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

- Bộ Xây dựng với chức năng quản lý Nhà nước về xây dựng, thực hiện quản lý thống nhất việc cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình trong phạm vi cả nước; quy định nội dung và thống nhất phát hành mẫu chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình; tổ chức chỉ đạo việc đào tạo, bồi dưỡng về nghề nghiệp và nghiệp vụ quản lý hành nghề thiết kế công trình; kiểm tra, thanh tra việc cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình.

- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là cơ quan cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình cho các cá nhân cư trú tại địa phương và quản lý hành nghề thiết kế công trình tại địa phương.

## **VI. Nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề thiết kế công trình**

### **1. Nhiệm vụ**

- Tổ chức tiếp nhận hồ sơ, trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ khi nhận hồ sơ nếu thấy cần sửa đổi, bổ sung hồ sơ thì yêu cầu người xin cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình sửa đổi, bổ sung; hướng dẫn cá nhân, tổ chức thực hiện đúng các quy định tại Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình ban hành kèm theo Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ Xây dựng và pháp luật có liên quan.

- Cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình trong vòng 15 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ, trường hợp không cấp phải thông báo lí do và trả lại hồ sơ cho người xin cấp chứng chỉ.

- Giải quyết các khiếu nại về cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình theo thẩm quyền.

- Kiểm tra hành nghề thiết kế công trình tại địa phương.

- Định kì 6 tháng 1 lần báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình và hoạt động hành nghề thiết kế công trình tại địa phương.

### **b) Quyền hạn**

- Kiểm tra hồ sơ theo đúng các điều kiện và tiêu chuẩn nghề nghiệp để cấp chứng chỉ.

- Không cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình khi người cấp không đủ các điều kiện và tiêu chuẩn nghề nghiệp quy định tại mục IV nói trên.

- Kiểm tra hành nghề thiết kế công trình của người được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình theo nội dung chứng chỉ đã được cấp.

- Thu hồi chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình đã cấp đối với người vi phạm theo quy định tại điểm 3 mục X dưới đây.

- Yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật.

## **VII. Quyền hạn và trách nhiệm của người được cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

### **1. Quyền hạn**

- Được sử dụng chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình để đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

- Được hành nghề thiết kế công trình theo quy định tại Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình ban hành kèm theo Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ Xây dựng và pháp luật có liên quan.

- Đề nghị gia hạn hoặc bổ sung nội dung chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình khi có đủ điều kiện và tiêu chuẩn theo quy định.

- Yêu cầu cơ quan cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình, các cơ quan có liên quan thực hiện đúng quy định; khiếu nại, tố cáo, khởi kiện cá nhân, tổ chức làm sai quy định tại Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình ban hành theo Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ Xây dựng.

### **2. Trách nhiệm**

- Hành nghề thiết kế công trình theo đúng nội dung đã ghi trong chứng chỉ.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan thiết kế công trình.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế công trình do mình thực hiện hoặc quản lý, thực hiện chế độ bảo hiểm nghề nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Không được cho thuê, mượn chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình để hành nghề thiết kế công trình, không được sửa chữa nội dung chứng chỉ đã được cấp.

- Xuất trình chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình và chấp hành việc kiểm tra, thanh tra về hoạt động hành nghề thiết kế công trình theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm 2 mục VI nêu trên.

## **VIII. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

Hồ sơ xin cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình bao gồm:

1. Đơn xin cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình (theo mẫu), kèm theo 3 ảnh mẫu cỡ 3 x 4cm chụp trong năm gần nhất.

2. Bản sao công chứng các văn bằng, chứng chỉ chuyên môn; nếu là văn bằng, chứng chỉ do nước ngoài cấp phải dịch ra tiếng Việt Nam và có công chứng.

3. Bản khai quá trình hoạt động chuyên môn (theo mẫu).

4. Giấy xác nhận của tổ chức hoặc cá nhân dưới đây (những người có bằng trên đại học thì hồ sơ không cần giấy xác nhận này):

- Tổ chức chuyên môn phù hợp với ngành nghề của người xin cấp chứng chỉ;
- Hội nghề nghiệp phù hợp với ngành nghề của người xin cấp chứng chỉ mà người xin cấp chứng chỉ là hội viên;
- Cá nhân có chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình với nghề nghiệp tương tự hoặc cá nhân có nghề nghiệp tương tự và có bằng cấp cao hơn người xin cấp chứng chỉ.

Giấy xác nhận đều làm theo mẫu quy định tại Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình ban hành kèm theo Quyết định số 23/2000/QĐ-BXD ngày 13/11/2000 của Bộ Xây dựng.

### **IX. Thủ tục cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình**

- Người xin cấp chứng chỉ nộp tại cơ quan cấp chứng chỉ 1 bộ hồ sơ (theo quy định tại mục VIII nêu trên);
- Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình được làm thành 2 bản chính, 1 bản giao cho người được cấp, 1 bản lưu tại cơ quan cấp chứng chỉ;
- Người được cấp chứng chỉ nộp lệ phí tại cơ quan cấp chứng chỉ theo quy định.

### **X. Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm**

1. Cơ quan cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình có trách nhiệm kiểm tra hoạt động hành nghề thiết kế công trình tại địa phương; nếu phát hiện có vi phạm thì lập biên bản và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo pháp luật.

2. Bộ Xây dựng kiểm tra, thanh tra việc thực hiện Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình trong phạm vi cả nước; giải quyết các vướng mắc và nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình khi cần thiết.

#### **3. Xử lý vi phạm**

a) Cơ quan cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình và quản lý hành nghề thiết kế công trình có quyền thu hồi chứng chỉ và thông báo cho các cơ quan có liên quan biết nếu cá nhân hành nghề thiết kế công trình vi phạm một trong các trường hợp sau đây:

- Hành nghề thiết kế công trình không đúng ghi trong chứng chỉ;
- Vi phạm quy định của Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình;
- Vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan thiết kế công trình.

b) Người có thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình, người có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế công trình nếu làm sai các quy định của Quy chế cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình hoặc pháp luật có liên quan thì tùy mức

độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính, bồi thường vật chất hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

### **§3. GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÍ KINH DOANH**

Theo quy định của pháp luật, doanh nghiệp được tự chủ đăng ký và thực hiện kinh doanh các ngành, nghề không thuộc đối tượng cấm kinh doanh. Đối với doanh nghiệp kinh doanh các ngành, nghề mà luật, pháp lệnh hoặc nghị định quy định phải có điều kiện, thì doanh nghiệp chỉ được kinh doanh các ngành, nghề đó khi có đủ điều kiện theo quy định. Đối với doanh nghiệp kinh doanh các ngành, nghề mà luật, pháp lệnh hoặc nghị định đòi hỏi phải có vốn pháp định hoặc chứng chỉ hành nghề, thì doanh nghiệp đó chỉ được kinh doanh khi có đủ vốn hoặc chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật.

#### **I. Trình tự thành lập doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh**

Việc thành lập doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật là quyền của công dân và tổ chức được Nhà nước bảo hộ.

1. Người thành lập doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp tại cơ quan đăng ký kinh doanh thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, nơi doanh nghiệp đặt trụ sở chính và phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký kinh doanh.

2. Cơ quan đăng ký kinh doanh không có quyền yêu cầu người thành lập doanh nghiệp nộp thêm các giấy tờ, hồ sơ khác ngoài hồ sơ quy định tại Luật doanh nghiệp đối với từng loại hình doanh nghiệp. Cơ quan đăng ký kinh doanh chỉ chịu trách nhiệm về tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký kinh doanh.

3. Cơ quan đăng ký kinh doanh có trách nhiệm giải quyết việc đăng ký kinh doanh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ; nếu từ chối cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì phải thông báo bằng văn bản cho người thành lập doanh nghiệp biết. Thông báo phải nêu rõ lý do và các yêu cầu sửa đổi, bổ sung.

Trình tự và thủ tục đăng ký kinh doanh cụ thể theo Điều 8 Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh và điểm 4 khoản I của Thông tư số 03/2000/TT-BKH ngày 02/03/2000 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh.

#### **II. Hồ sơ đăng ký kinh doanh**

Hồ sơ đăng ký kinh doanh bao gồm:

1. Đơn đăng ký kinh doanh;

2. Điều lệ đối với công ty;

3. Danh sách thành viên đối với công ty hợp danh và danh sách cổ đông đối với công ty cổ phần;

4. Đối với doanh nghiệp kinh doanh các ngành, nghề đòi hỏi phải có vốn pháp định thì phải có thêm xác nhận về vốn của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đối với doanh nghiệp kinh doanh các ngành, nghề đòi hỏi phải có chứng chỉ hành nghề thì phải có thêm bảo sao hợp lệ chứng chỉ hành nghề của một trong số những người quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 12 Điều 3 Luật Doanh nghiệp.

Các trường hợp cụ thể xem thêm trong Điều 7 thuộc Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh và điểm 1 khoản I của Thông tư số 03/2000/TT-BKH ngày 02/03/2000 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh.

### **III. Nội dung đơn đăng ký kinh doanh**

1. Đơn đăng ký kinh doanh phải có các nội dung chủ yếu sau:

- Tên doanh nghiệp;
- Địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp;
- Mục tiêu và ngành, nghề kinh doanh;
- Vốn điều lệ đối với công ty, vốn đầu tư ban đầu của chủ doanh nghiệp;
- Phần vốn của mỗi thành viên đối với công ty hợp danh; số cổ phần mà cổ đông sáng lập đăng ký mua, loại cổ phần, mệnh giá cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại đối với công ty cổ phần;
- Họ tên, chữ ký, địa chỉ thường trú của chủ doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân; của người đại diện theo pháp luật đối với công ty cổ phần; của tất cả các thành viên hợp danh đối với công ty hợp danh.

2. Đơn đăng ký kinh doanh được lập theo mẫu thống nhất do cơ quan đăng ký kinh doanh quy định.

### **IV. Điều kiện cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và thời điểm bắt đầu kinh doanh**

1. Doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nếu có đủ các điều kiện sau:

- Ngành, nghề kinh doanh không thuộc đối tượng cấm kinh doanh;
- Tên của doanh nghiệp được đặt đúng như quy định tại khoản 1 Điều 24 của Luật Doanh nghiệp;

- Có hồ sơ đăng ký kinh doanh hợp lệ theo quy định của pháp luật;
- Nộp đủ lệ phí đăng ký kinh doanh theo quy định.

2. Doanh nghiệp có quyền hoạt động kinh doanh kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Đối với những ngành, nghề kinh doanh có điều kiện thì doanh nghiệp được quyền kinh doanh các ngành, nghề đó kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh hoặc có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định.

#### **V. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phải có các nội dung chủ yếu sau**

- Tên, địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp, chi nhánh, văn phòng đại diện (nếu có);
  - Mục tiêu và ngành, nghề kinh doanh;
  - Vốn điều lệ đối với công ty cổ phần và công ty hợp danh; vốn đầu tư ban đầu đối với doanh nghiệp tư nhân; vốn pháp định đối với doanh nghiệp kinh doanh ngành nghề đòi hỏi phải có vốn pháp định;
  - Họ tên, địa chỉ thường trú của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;
- Tên, địa chỉ của cổ đông đối với công ty cổ phần; họ tên, địa chỉ thường trú của thành viên hợp danh đối với công ty hợp danh.

#### **VI. Thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh**

Khi thay đổi tên, địa chỉ trụ sở chính, chi nhánh, văn phòng đại diện (nếu có), mục tiêu và ngành, nghề kinh doanh, vốn điều lệ, vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp, thay đổi người quản lý, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và các vấn đề khác trong nội dung hồ sơ đăng ký kinh doanh, thì doanh nghiệp phải đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh chậm nhất 15 ngày trước khi thực hiện việc thay đổi.

Trường hợp có thay đổi nội dung của giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp được cấp lại giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; trường hợp có thay đổi khác, doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận thay đổi đăng ký kinh doanh.

Các thay đổi trên phải phù hợp với các Điều 10, 11, 12, 13, 14 Nghị định số 02/2000/QĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh và điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11 khoản I của Thông tư số 03/2000/TT-BKH ngày 02/03/2000 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh.

#### **VII. Công bố nội dung đăng ký kinh doanh**

1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp phải đăng báo địa phương hoặc báo hàng ngày của Trung ương trong ba số liên tiếp về nội dung chủ yếu sau đây:





- Tên doanh nghiệp;
- Địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp, chi nhánh, văn phòng đại diện (nếu có);
- Vốn điều lệ hoặc vốn đầu tư ban đầu;
- Tên và địa chỉ chủ sở hữu, của tất cả các thành viên sáng lập;
- Họ tên và địa chỉ thường trú của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;
- Nơi đăng ký kinh doanh.

2. Khi thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp phải công bố về nội dung những thay đổi đó theo các điểm trong khoản 1 nêu trên.

#### **§4. NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN, TỔ CHỨC BỘ MÁY CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ KINH DOANH**

##### **I. Cơ quan đăng ký kinh doanh**

1. Cơ quan đăng ký kinh doanh được tổ chức ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là cấp huyện), bao gồm:

- a) Phòng đăng ký kinh doanh trong Sở Kế hoạch và Đầu tư (sau đây gọi chung là Phòng đăng ký kinh doanh cấp tỉnh);
- b) Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện (sau đây gọi chung là Phòng đăng ký kinh doanh cấp huyện);

2. Cấp tỉnh và Phòng đăng ký kinh doanh cấp huyện có con dấu riêng.

##### **II. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của Phòng đăng ký kinh doanh cấp tỉnh**

1. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký kinh doanh, xem xét tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký kinh doanh và cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho doanh nghiệp.

2. Hướng dẫn người đăng ký kinh doanh về nghề, ngành kinh doanh phải có điều kiện và điều kiện kinh doanh các ngành, nghề đó.

3. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về doanh nghiệp trong phạm vi địa phương; cung cấp thông tin về doanh nghiệp trong phạm vi địa phương cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các Sở có liên quan về Bộ Kế hoạch và Đầu tư theo định kỳ, cho các tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

4. Yêu cầu doanh nghiệp báo cáo tình hình kinh doanh của doanh nghiệp khi xét thấy cần thiết theo quy định tại khoản 3 Điều 116 Luật Doanh nghiệp; đôn đốc việc thực hiện chế độ báo cáo tài chính hàng năm của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 118 Luật Doanh nghiệp.

5. Sau khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nếu phát hiện các thông tin đã kê khai trong hồ sơ đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp là không chính xác, không đầy đủ hoặc giả mạo, thì gửi thông báo yêu cầu hiệu đính. Sau thời gian 15 ngày, kể từ ngày gửi thông báo mà không nhận được thông báo hiệu đính của doanh nghiệp thì tiến hành xác minh các nội dung trong hồ sơ đăng ký kinh doanh. Sau khi kiểm tra và đã xác định rõ mức độ vi phạm các quy định về đăng ký kinh doanh thì trực tiếp xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp có hành vi vi phạm các quy định tại khoản 3 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

### **III. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của Phòng đăng kí kinh doanh cấp huyện**

1. Tiếp nhận hồ sơ đăng ký kinh doanh của hộ kinh doanh cá thể, xem xét tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký kinh doanh và cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho hộ kinh doanh.

2. Hướng dẫn người đăng ký kinh doanh về nghề, ngành kinh doanh phải có điều kiện và điều kiện kinh doanh các ngành, nghề đó.

3. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về hộ kinh doanh cá thể trong phạm vi địa phương; định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng đăng kí kinh doanh cấp tỉnh về hộ kinh doanh cá thể.

4. Phối hợp xác minh theo yêu cầu của Phòng đăng kí kinh doanh cấp tỉnh về nội dung hồ sơ đăng ký kinh doanh đối với các doanh nghiệp đặt trụ sở chính trong phạm vi cấp huyện.

5. Thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với hộ kinh doanh cá thể trong các trường hợp sau:

- Không tiến hành hoạt động kinh doanh trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Ngừng hoạt động kinh doanh quá 30 ngày liên tục mà không thông báo với Phòng đăng kí kinh doanh cấp huyện nơi đăng kí kinh doanh;
- Chuyển địa điểm kinh doanh sang quận, huyện khác;
- Kinh doanh ngành, nghề bị cấm.

### **IV. Nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về đăng ký kinh doanh**

1. Ban hành theo thẩm quyền những văn bản về chuyên môn, nghiệp vụ, biểu mẫu phục vụ cho công tác đăng ký kinh doanh.

2. Hướng dẫn, đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ đăng kí kinh doanh cho cán bộ làm công tác đăng ký kinh doanh.

3. Quy định chế độ báo cáo về công tác đăng ký kinh doanh và kiểm tra việc chấp hành chế độ báo cáo đó trong phạm vi toàn quốc.

4. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin về doanh nghiệp trong phạm vi toàn quốc; cung cấp thông tin về doanh nghiệp cho các cơ quan có liên quan của Chính phủ theo định kỳ, cho các tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

5. Phát hành bản tin về doanh nghiệp để công bố thông tin về thành lập, giải thể, phá sản doanh nghiệp, về thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp và các thông tin về pháp luật trong kinh doanh.

6. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực đăng ký kinh doanh.

## Chương IX

# PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ VÀ ĐẤT XÂY DỰNG

### §1. ĐẤT XÂY DỰNG

Luật Đất đai của CHXHCNVN đã được Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993 và sửa đổi bổ sung ngày 02-12-1998. Luật gồm 7 chương 89 điều trong đó có phần quy định chung gồm 12 điều và đã có những quy định quan trọng mang tính cương lĩnh chiến lược, chỉ đạo mọi hoạt động liên quan đến đất đai, minh chứng một số điều dưới đây:

#### **Điều 1: (Luật Đất đai - LDD)**

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Nhà nước cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

#### **Điều 2: (LDD)**

Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Nhà nước có chính sách bảo đảm cho người làm nông nghiệp nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp có đất sản xuất.

#### **Điều 3: (LDD)**

- + Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.
- + Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.
- + Các quyền nói trên chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất và đúng mục đích sử dụng của đất được giao theo quy định của luật này và các quy định khác của luật.

+ Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất và cho thuê đất do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định.

#### **Điều 4: (LDD)**

Người sử dụng đất có trách nhiệm bảo vệ, cải tạo, bồi bổ và sử dụng đất hợp lý có hiệu quả, phải làm đầy đủ thủ tục địa chính, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 5: (LDD)**

+ Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào các việc sau đây:

+ Làm tăng giá trị sử dụng đất.

+ Thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

+ Khai hoang, vỡ hoá, lấn biển, phủ xanh đất trống đồi núi trọc, đất cồn cát ven biển để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

+ Bảo vệ, cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất.

+ Sử dụng tiết kiệm đất.

#### **Điều 6: (LDD)**

Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, hủy hoại đất.

#### **Điều 11: (LDD)**

Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây:

+ Đất nông nghiệp.

+ Đất lâm nghiệp.

+ Đất khu dân cư nông thôn.

+ Đất đô thị.

+ Đất chuyên dùng.

+ Đất chưa sử dụng.

#### **Điều 12: (LDD)**

Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian.

Nghị định số 88/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định việc quản lý và sử dụng đất của đô thị đã phân chia đất đô thị theo mục đích sử dụng căn cứ và điều 11

của Luật Đất đai. Là những người làm công tác xây dựng chúng ta sẽ nghiên cứu kỹ những vấn đề thuộc về pháp luật liên quan đến đất xây dựng đặc biệt là đất xây dựng nhà ở đô thị.

## A. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐÔ THỊ

1. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất đô thị phải lập hồ sơ xin giao đất. Hồ sơ xin giao đất gồm:

- + Đơn xin giao đất.
- + Dự án đầu tư xây dựng (LCKTKT) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- + Bản đồ địa chính hoặc hiện trạng khu đất xin giao tỷ lệ 1/200 ÷ 1/1000.
- + Phương án đền bù.

Hồ sơ trên được gửi đến cơ quan địa chính cùng cấp để thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để quyết định.

Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất của Chính phủ thì Tổng cục Địa chính và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình Chính phủ quyết định (Điều 16 Nghị định 88/CP).

2. Thời gian xem xét giải quyết hồ sơ xin giao đất và giao quyết định giao đất là 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

Quá thời hạn trên, nếu chưa giải quyết thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo lý do cho đương sự biết (Điều 17 Nghị định 88/CP).

3. Việc tổ chức thực hiện quyết định giao đất đô thị được quy định như sau:

+ Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện có trách nhiệm tổ chức triển khai việc giải phóng mặt bằng và hướng dẫn việc đền bù các thiệt hại khi thu hồi đất trong phạm vi địa phương mình quản lý.

+ Cơ quan địa chính cấp tỉnh làm thủ tục thu hồi đất, tổ chức việc giao đất tại hiện trường theo quy định giao đất, lập hồ sơ quản lý và theo dõi sự biến động của quỹ đất đô thị (Điều 18 Nghị định 88/CP).

4. Việc giao nhận đất tại hiện trường chỉ được thực hiện khi các tổ chức, cá nhân xin giao đất có quyết định giao đất, nộp tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính và làm xong các thủ tục đền bù thiệt hại theo quy định pháp luật.

+ Người được giao đất có trách nhiệm kê khai, đăng ký sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi đang quản lý khu đất đó.

+ Sau khi nhận đất, người được giao đất phải tiến hành ngay các thủ tục chuẩn bị xây dựng và xin phép xây dựng.



+ Trong trường hợp có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất, thì người được giao đất phải trình cơ quan quyết định giao đất xem xét giải quyết.

+ Việc sử dụng đất sau khi được giao phải bảo đảm đúng tiến độ ghi trong dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Nếu trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận đất, người được giao đất vẫn không tiến hành sử dụng mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì quyết định giao đất không còn giá trị (Điều 19 Nghị định 88/CP).

5. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin Nhà nước cho thuê đất trong đô thị phải nộp hồ sơ xin thuê đất.

a) Hồ sơ xin thuê đất đô thị để sử dụng mặt bằng, không xây dựng công trình cố định bao gồm:

+ Đơn xin thuê đất.

+ Thiết kế sơ bộ mặt bằng khu đất xin thuê kèm theo thuyết minh.

+ Bản đồ địa chính khu đất xin thuê.

+ Giới thiệu địa điểm của kiến trúc sư trưởng thành phố hoặc Sở Xây dựng (đối với đô thị không có kiến trúc sư trưởng).

b) Hồ sơ, trình tự và thủ tục xin thuê đất để xây dựng các công trình cố định được tiến hành theo quy định tại các điều 16, 17, 18, 19 nghị định này (Điều 20 Nghị định 88/CP).

6. Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân Việt Nam thuê đất đô thị để sử dụng vào các mục đích sau:

+ Tổ chức mặt bằng phục vụ cho việc thi công xây dựng các công trình trong đô thị

+ Sử dụng mặt bằng làm kho bãi.

+ Tổ chức các hoạt động xã hội như cắm trại, hội chợ, lễ hội.

+ Xây dựng các công trình cố định theo các dự án đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, nhà ở.

Việc cho người nước ngoài thuê đất được tiến hành theo quy định riêng của Nhà nước (Điều 21 Nghị định 88/CP).

7. Cơ quan địa chính cấp tỉnh xem xét, thẩm tra hồ sơ xin thuê đất và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Thời gian xem xét giải quyết hồ sơ xin thuê đất để sử dụng mặt bằng là 20 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ (Điều 22 Nghị định 88/CP).

8. Sau khi có quyết định cho thuê đất, cơ quan Nhà nước được ủy quyền tiến hành ký hợp đồng với bên xin thuê đất. Người thuê đất có nghĩa vụ:

- Sử dụng đất đúng mục đích.
- Nộp tiền thuê đất, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện đúng hợp đồng thuê đất.

- Hết thời hạn thuê đất, đối với trường hợp sử dụng mặt bằng, người thuê đất phải thu dọn mặt bằng trở lại nguyên trạng; không được làm hư hỏng công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật có liên quan và bàn giao lại bên cho thuê (Điều 23 Nghị định 88/CP).

9. Đối với đất nằm ngoài ranh giới nội thành phố, nội thị xã, thị trấn nhưng đã có quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì trong thời gian chưa sử dụng để phát triển đô thị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét giao hoặc cho thuê đất đó có thời hạn, bảo đảm việc sử dụng đất không gây trở ngại quá trình phát triển đô thị (Điều 24 Nghị định 88/CP).

## B. ĐĂNG KÝ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ

### 1. Đăng ký quyền sử dụng đất

- Các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đô thị đều phải đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai.

- Người sử dụng đất ở phường, thị xã, thị trấn nào thì đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường xã thị trấn đó.

- Đất gắn với nhà, công trình xây dựng đều phải đăng ký địa chính. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn với quyền sở hữu nhà hoặc công trình xây dựng, vật kiến trúc (Điều 31 Nghị định 88/CP).

2. Việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cá nhân đang sử dụng đất nếu có một trong các điều kiện sau thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Cá nhân sử dụng đất có các giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam cấp.

+ Cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và đất đang sử dụng không thuộc diện phải giao lại cho người khác do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam.

+ Cá nhân đã thực hiện hoặc cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước về sử dụng đất.

b) Cá nhân đang sử dụng đất đô thị có nguồn gốc hợp pháp nói tại khoản a điều này, nếu bị mất các giấy tờ hợp lệ mà có đủ các điều kiện nói tại Điều 33 Nghị định này thì cũng được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Tổ chức có các điều kiện nói tại khoản a,b điều này xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét quyết định sau khi đã thực hiện thủ tục nói tại Điều 8 Nghị định này.

d) Tổ chức đã được Nhà nước giao đất để sử dụng công trình lợi ích công cộng nói tại Điều 58 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi thực hiện thủ tục nói tại điều này (Điều 32 Nghị định 88/CP).

3. Người đang sử dụng đất đô thị không có các giấy tờ hợp lệ như các trường hợp nói tại Điều 32 của Nghị định, nếu có đủ các điều kiện sau thì cũng được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xây dựng xét duyệt.

+ Không có tranh chấp hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+ Không vi phạm các công trình cơ sở hạ tầng công cộng và các hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật đô thị.

+ Không lấn chiếm đất thuộc các công trình di tích lịch sử, văn hoá, tôn giáo đã được Nhà nước công nhận.

+ Nộp tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước về sử dụng đất (Điều 33 Nghị định 88/CP).

## §2. PHÁP LỆNH NHÀ Ở

Ngày 26/3/1991 Chủ tịch Hội đồng Nhà nước, nay là Chủ tịch nước đã công bố pháp lệnh về nhà ở, toàn bộ pháp lệnh có 7 chương 42 điều. Nội dung chủ yếu của pháp lệnh quy định:

### A. QUY ĐỊNH CHUNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

+ Quyền có nhà ở của công dân: công dân thực hiện quyền có nhà ở bằng việc tạo lập hợp pháp nhà ở cho mình hoặc thuê nhà ở. Công dân có nghĩa vụ sử dụng, bảo quản theo quy chế sử dụng nhà ở và các quy tắc sinh hoạt công cộng, giữ gìn vệ sinh và bảo vệ môi trường.

+ Công nhận và bảo vệ quyền sở hữu về nhà ở: Nhà nước công nhận và bảo vệ quyền sở hữu về nhà ở của cá nhân và các chủ sở hữu khác. Nhà ở mà Nhà nước đang

quản lý do trước đây thực hiện do chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

+ Quỹ nhà ở: toàn bộ nhà ở có trên lãnh thổ nước CHXHCNVN tạo thành quỹ nhà ở. Quỹ nhà ở bao gồm:

- Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.
- Nhà ở thuộc sở hữu của các tổ chức xã hội, kinh tế.
- Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân.

+ Duy trì và phát triển quỹ nhà ở: Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân tham gia vào việc duy trì và phát triển quỹ nhà ở.

+ Tổ chức cá nhân được kinh doanh nhà ở bằng việc xây dựng cải tạo nhà ở để bán hoặc cho thuê và các hoạt động kinh doanh nhà ở khác theo quy định của pháp luật.

+ Đất xây dựng nhà ở: đất xây dựng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Việc giao và sử dụng đất xây dựng phải theo đúng quy định của Luật Đất đai và các quy định về xây dựng. Dùng đất xây dựng nhà ở để kinh doanh phải thông qua hợp đồng thuê đất.

+ Đăng ký nhà ở, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở: tất cả nhà ở đều phải đăng ký và chủ sở hữu được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Giấy chứng nhận quyền sở hữu tại quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, tỉnh lỵ do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp. Đối với nhà ở thuộc thị xã không phải là tỉnh lỵ, thị trấn, xã thuộc huyện do Ủy ban nhân dân xã, huyện cấp.

+ Phá dỡ nhà ở: nhà ở bị phá dỡ trong các trường hợp sau: bị hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ. Xây dựng không theo đúng quy hoạch, xây dựng không hợp pháp.

+ Thẩm quyền quyết định phá dỡ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp quận, huyện, thị xã (theo như phân cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Người không tự nguyện chuyển ra khỏi nhà đã có quyết định phá dỡ thì bị cưỡng chế ra khỏi nhà đó. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định phá dỡ thì có quyền cưỡng chế người ra khỏi nhà có quyết định phá dỡ.

+ Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà ở:

Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giải quyết tranh chấp về xây dựng cải tạo nhà ở. Đơn khiếu nại của đương sự được giải quyết trong phạm vi 45 ngày. Nếu đương sự không đồng ý với quyết định thì họ có quyền khiếu nại lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành.

Các tranh chấp về quyền sở hữu, thuê mượn, ở nhờ, mua bán, thế chấp, bảo lãnh thừa kế nhà ở, yêu cầu bồi thường thiệt hại về nhà ở do toà án nhân dân giải quyết.

## B. SỞ HỮU NHÀ Ở

+ Quyền sở hữu nhà ở: Nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở được tạo lập hợp pháp.

+ Chủ sở hữu nhà ở có quyền sử dụng, cho thuê, cho ở nhờ, thế chấp, bảo lãnh, ủy quyền quản lý, hoặc chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác theo quy định của pháp luật.

+ Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở: chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ đăng ký nhà ở tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nộp thuế theo quy định của pháp luật, bảo quản sửa chữa nhà ở (khi cải tạo phải xin phép); phá dỡ trong trường hợp bị hư hỏng nặng có thể gây nguy cơ sụp đổ, hoặc thực hiện quy hoạch xây dựng; (trong trường hợp phá dỡ theo quy hoạch xây dựng thì chủ nhà được đền bù theo pháp luật).

+ Nhà ở xây dựng bất hợp pháp thì không được công nhận quyền sở hữu.

## C. THUÊ NHÀ Ở

+ Việc thuê nhà ở phải được thực hiện theo hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà ở phải được làm bằng văn bản và phải được cơ quan Nhà nước chứng thực, nơi không có cơ quan công chứng thì phải được Ủy ban nhân dân cấp cơ sở chứng thực.

+ Giá cho thuê nhà ở của Nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

+ Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở: giao nhà đúng hợp đồng đã quy định, bảo dưỡng sửa chữa nhà, nộp thuế theo quy định của pháp luật. Được lấy lại nhà ở khi hết hợp đồng.

+ Quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở: sử dụng nhà ở đúng thời hạn, đúng mục đích đã thoả thuận; trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng hạn; giữ gìn và sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra, nếu muốn thay đổi kiến trúc trong nhà thì phải được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản; được đổi nhà ở đang thuê với bên thuê khác, nếu được bên cho thuê thoả thuận bằng văn bản; được công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích nhà ở đã tự làm thêm nếu được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê và được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy phép; được cho thuê lại nhà ở đang thuê nếu được sự đồng ý của chủ sở hữu.

+ Sửa chữa nhà ở đang cho thuê:

Bên cho thuê muốn sửa chữa nhà ở thì phải báo cho bên thuê biết trước một tháng về thời điểm bắt đầu và thời hạn sửa chữa. Bên thuê phải tự lo tạm chỗ ở trong thời gian sửa chữa. Nếu bên cho thuê không sửa chữa thì bên thuê có thể sửa chữa chi phí này do bên cho thuê phải trả. Tranh chấp về sửa chữa do toà án nhân dân giải quyết.

+ Chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà ở: hợp đồng cho thuê nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây: hết hạn hợp đồng. Nếu trong hợp đồng không quy định thời gian thì hợp đồng sẽ chấm dứt kể từ ngày bên cho thuê đòi lại nhà. Nếu bên thuê chưa có nhà thì việc kéo dài hợp đồng không quá 1 năm. Nhà ở cho thuê bị tiêu hủy. Nhà phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng. Nhà phải phá dỡ theo quy hoạch.

+ Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà: bên cho thuê nhà có quyền hủy hợp đồng cho thuê nhà khi bên thuê nhà có một trong những hành vi sau:

- Không trả tiền thuê nhà từ 3 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
- Sử dụng nhà ở không đúng mục đích thuê.
- Cố ý làm hư hỏng nghiêm trọng nhà ở.
- Đổi hoặc cho người khác thuê lại mà không được phép của người cho thuê

Bên thuê có quyền yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ở, nhưng phải báo trước cho bên cho thuê trước 3 tháng, nếu trong hợp đồng không có thỏa thuận khác.

#### D. MUA BÁN NHÀ Ở

+ Hợp đồng mua bán nhà ở: việc mua bán nhà ở phải thực hiện thông qua hình thức hợp đồng. Hợp đồng được ký kết giữa hai bên mua bán. Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai.

+ Quyền mua bán nhà ở: chỉ có chủ sở hữu nhà mới có quyền bán nhà ở. Người đỡ đầu không được mua nhà ở thuộc sở hữu nhà ở của người mà mình đang đỡ đầu.

+ Thủ tục mua bán nhà ở: hợp đồng mua bán nhà ở phải được cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực và phải làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên, nộp thuế trước bạ tại cơ quan quản lý có thẩm quyền.

### §3. NGHỊ ĐỊNH SỐ 60/CP NGÀY 05/7/1994 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI ĐÔ THỊ

#### A. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hợp pháp.

Nhà ở, đất ở bao gồm:

- + Nhà ở của một hộ gia đình hoặc nhiều hộ gia đình trong cùng một ngôi nhà.
- + Đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn là đất dùng để xây nhà ở, các công trình phục vụ nhu cầu ở và khuôn viên nếu có, phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.



Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà ở mà Nhà nước đang quản lý do trước đây thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà đất.

Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất ở mà trước đây Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng do thực hiện chính sách của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

## B. CÁC HÌNH THỨC SỞ HỮU

1. Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bao gồm:

+ Nhà ở tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước hoặc có nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.

+ Nhà ở có nguồn gốc sở hữu khác được chuyển thành sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật.

+ Nhà ở nêu tại mục 1 có một phần tiền đóng góp cá nhân, tập thể theo thoả thuận hoặc theo hợp đồng mua trả góp nhưng chưa trả hết tiền.

2. Nhà ở thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị, xã hội, tổ chức kinh tế bao gồm:

- Nhà ở được tổ chức bằng nguồn vốn do các tổ chức này tự huy động.

- Nhà ở được các tổ chức, cá nhân biếu tặng hợp pháp.

3. Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân là nhà ở do tư nhân tạo lập hợp pháp thông qua xây dựng, mua hoặc do nhận thừa kế hoặc sở hữu bởi các hình thức hợp pháp khác.

## C. ĐĂNG KÝ, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

- Nhà ở, đất ở phải được đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường, thị trấn (theo mẫu).

- Người có nghĩa vụ đăng ký nhà ở, đất ở là chủ sở hữu nhà. Trong các trường hợp khác người đang sử dụng nhà ở có nghĩa vụ đăng ký.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn được xét cấp như sau:

1. Trong trường hợp chủ nhà có các giấy tờ hợp lệ do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Chính phủ CHXHCNVN cấp thì chủ nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

2. Trong trường hợp chủ nhà có các giấy tờ hợp lệ do các cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp, nếu nhà đất này không có tranh chấp, không thuộc diện đã giao

cho người khác sử dụng do thực hiện các chính sách của Nhà nước VNDCCH, Chính phủ cách mạng lâm thời CHMNVN, Chính phủ CHXHCNVN thì được phép cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

3. Trường hợp chủ nhà không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ:

a) Chủ nhà hoàn toàn không có giấy tờ hợp lệ:

- Nếu nhà ở, đất ở phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì chủ nhà được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất ở;

- Nếu nhà ở xây dựng trên đất không được quy hoạch là đất ở thì chủ nhà không được cấp giấy chứng nhận. Chủ nhà phải thực hiện lệnh giải toả và lệnh thu hồi đất của Nhà nước.

b) Nếu chủ nhà có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, xây nhà không có giấy tờ hợp lệ nhưng nhà ở, đất ở phù hợp với quy hoạch không có tranh chấp thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở.

c) Nếu chủ nhà xây dựng nhà có giấy phép trên đất phù hợp với quy hoạch ở nhưng chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp thì cũng được xét cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của phần nhà đó. Chủ nhà phải trả tiền sử dụng đất ở.

d) Mọi trường hợp có tranh chấp thì việc cấp giấy chứng nhận chỉ được xem xét sau khi đã giải quyết xong tranh chấp.

Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở quy định như sau:

\* Đơn (theo mẫu).

\* Các giấy tờ hợp lệ về nhà ở đất ở. Nếu người làm đơn không phải là chủ của các giấy tờ thì phải kèm theo giấy tờ hợp lệ khác như: giấy tờ mua bán nhà, các giấy tờ liên quan đến thừa kế, chia nhận, tặng. Người làm đơn sẽ được cấp giấy chứng nhận sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ của chủ nhà và nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

\* Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp.

\* Cơ quan quản lý nhà đất và địa chính giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc đăng ký, xét cấp giấy chứng nhận, lập hồ sơ gốc và quản lý về sở hữu nhà ở và đất ở.

\* Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho đương sự. Trong trường hợp không cấp giấy chứng nhận thì phải báo cho đương sự biết rõ lý do.

\* Giấy chứng nhận được làm thành 2 bản một bản giao cho đương sự, một bản lưu tại cơ quan cấp giấy.

\* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở quy định như sau:

Đối với nhà ở tư nhân, cấp cho chủ sở hữu nhà;

Đối với nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức chính trị, xã hội, các tổ chức kinh tế, cấp cho tổ chức đó.

Đối với nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước, cấp cho cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý nhà đó;

Đối với nhà ở của chung nhiều chủ nhà, cấp cho từng chủ sở hữu phần diện tích nhà ở riêng. Việc đăng ký, sử dụng phần nhà, công trình kỹ thuật và đất ở dùng chung cho các hộ phải tuân theo các quy định về quản lý nhà ở chung do Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính ban hành.

Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhiều người, nếu không có văn bản phân chia nhà được các đồng sở hữu cùng ký tên thì giấy chứng nhận ghi tên tất cả các chủ sở hữu và cấp cho từng chủ sở hữu.

\* Chủ nhà nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi nộp lệ phí theo quy định.

Trường hợp được phép thay đổi quy mô, cấu trúc của nhà thì khi hoàn thành việc thay đổi chủ nhà phải đăng ký bổ sung tại cơ quan cấp giấy chứng nhận trong trường hợp tách, nhập thửa đất ở thì phải xin phép cơ quan có thẩm quyền để tách hoặc nhập.

#### D. SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ THUÊ ĐẤT Ở CỦA CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI ĐỊNH CƯ Ở VIỆT NAM

1. Cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam được sở hữu một nhà ở cho bản thân các thành viên gia đình họ trên đất ở thuê của Nhà nước Việt Nam trong thời gian định cư ở Việt Nam trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận với Chính phủ các nước và các tổ chức quốc tế có quy định khác.

2. Cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu có:

- Mua nhà ở của các doanh nghiệp Việt Nam chuyên kinh doanh nhà ở.
- Tự tạo lập nhà ở theo giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Việc mua nhà ở, thuê đất ở, nhận thừa kế nhà ở phải tuân theo quy định của pháp luật Việt Nam.

3. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuê bao gồm:

- Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu).

- Giấy tờ của Nhà nước Việt Nam cho phép định cư ở Việt Nam.

- Giấy phép xây dựng hoặc hợp đồng mua bán nhà đã được công chứng Nhà nước chứng thực hoặc giấy thừa kế hợp pháp.

- Hợp đồng thuê đất.

- Trích lục bản đồ thửa đất khuôn viên có nhà ở, tỷ lệ 1/200.

- Hồ sơ được lập bằng tiếng Việt và nộp tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Giấy chứng nhận sẽ do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp.

4. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài định cư ở Việt Nam có quyền sử dụng, bán, tặng, cho, để thừa kế theo quy định của pháp luật Việt Nam, có nghĩa vụ đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, nộp các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật Việt Nam.

5. Trong trường hợp người nước ngoài chấm dứt việc định cư ở Việt Nam mà không thực hiện các quyền nói tại điểm 4 thì sau 90 ngày kể từ ngày rời khỏi Việt Nam, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đương nhiên mất giá trị và Nhà nước Việt Nam thực hiện quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## Chương X

# XÂY DỰNG LIÊN QUAN ĐẾN NƯỚC NGOÀI

Ngày 9/6/2000 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 7 đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Ngày 31/7/2000 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 24/2000/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư nước ngoài. Bộ Xây dựng có Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài, quản lý hoạt động của các tổ chức xây dựng và tư vấn xây dựng được thành lập theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và quản lý các nhà thầu nước ngoài vào nhận thầu xây dựng và tư vấn xây dựng công trình tại Việt Nam.

Luật Khuyến khích đầu tư trong nước; Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đều khuyến khích và tạo mọi điều kiện dễ dàng để các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đầu tư xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng tại Việt Nam, đặc biệt là việc xây dựng ở vùng sâu, vùng xa; áp dụng tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến trong xây dựng; sử dụng vật liệu xây dựng sản xuất trong nước và nhân lực địa phương; đào tạo các chuyên gia, công nhân lành nghề cho ngành xây dựng.

### §1. LUẬT ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

Để mở rộng hợp tác kinh tế với nước ngoài, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển kinh tế quốc dân trên cơ sở khai thác và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực của đất nước. Ngày 9/6/2000 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 7 đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01/7/2000. Nội dung Luật này bao gồm:

*Chương I:* Những quy định chung

*Chương I:* Hình thức đầu tư

*Chương III:* Biện pháp bảo đảm đầu tư

*Chương IV:* Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư nước ngoài và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

*Chương V:* Quản lý Nhà nước về đầu tư nước ngoài

*Chương VI:* Điều khoản thi hành

## §2. NGHỊ ĐỊNH 24/2000/NĐ-CP NGÀY 31/7/2000 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

### I. THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỦA NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

#### A. Nội dung thẩm định dự án đầu tư bao gồm:

- a) Tư cách pháp lý, năng lực tài chính của chủ đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- b) Mức độ phù hợp của mục tiêu dự án với quy định, phương hướng phát triển kinh tế xã hội.
- c) Lợi ích của Nhà nước Việt Nam và bên Việt Nam:
  - Khả năng tạo năng lực sản xuất mới, ngành nghề mới và sản phẩm mới, mở rộng thị trường.
  - Khả năng tạo việc làm cho người lao động.
  - Nguồn thu tài chính.
- d) Trình độ kỹ thuật và công nghệ áp dụng, sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái.
- e) Tính hợp lý của việc sử dụng đất, phương án đền bù, giải phóng mặt bằng định giá tài sản góp vốn của bên Việt Nam (nếu có).
- g) Các mức thuế, tiền thuế đất, mặt nước, mặt biển và các ưu đãi.

#### B. Việc xét duyệt dự án đầu tư được quy định như sau:

##### 1. Thủ tướng Chính phủ quyết định các dự án nhóm A bao gồm:

- a) Các dự án không phân biệt quy mô vốn đầu tư thuộc các lĩnh vực:
  - Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu đô thị; đầu tư nước ngoài theo hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (viết tắt theo tiếng Anh là BOT), hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (viết tắt theo tiếng Anh là BTO), hoạt động xây dựng - chuyển giao (viết tắt tiếng Anh là BT);
  - Xây dựng và kinh doanh cảng biển, sân bay; kinh doanh vận tải đường biển, hàng không;
  - Hoạt động dầu khí;
  - Dịch vụ bưu chính, viễn thông;
  - Văn hóa; xuất bản, báo chí; truyền thanh, truyền hình; cơ sở khám, chữa bệnh; giáo dục, đào tạo; nghiên cứu khoa học; sản xuất thuốc chữa bệnh cho người;
  - Bảo hiểm, tài chính, kiểm toán, giám định;
  - Xây dựng nhà ở để bán;



- Dự án thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh.

b) Các dự án có vốn đầu tư từ 40 triệu đôla Mỹ (USD) trở lên thuộc các ngành điện, khai khoáng, luyện kim, xi măng, hóa chất, cơ khí chế tạo, khu vui chơi - giải trí - du lịch, khách sạn, căn hộ văn phòng cho thuê;

c) Các dự án sử dụng đất đô thị từ 5ha trở lên và các loại đất khác từ 50ha trở lên.

**2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư quyết định dự án nhóm B** (là các dự án không quy định tại khoản 1 nêu trên, trừ những dự án quy định tại khoản 3 dưới đây.

**3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** quyết định đối với các dự án quy định tại Điều 115 Nghị định 24/2000/NĐ-CP.

### **C. Việc thẩm định dự án được quy định như sau:**

Nội dung thẩm định dự án đầu tư gồm:

- Tư cách pháp lý, năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài và Việt Nam.

- Mức độ phù hợp của dự án với quy hoạch.

- Lợi ích kinh tế - xã hội (khả năng tạo năng lực sản xuất mới, ngành nghề mới và sản phẩm mới; mở rộng thị trường; khả năng tạo việc làm cho người lao động; lợi ích kinh tế của dự án và các khoản nộp cho ngân sách...).

- Trình độ kỹ thuật và công nghệ áp dụng, sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Tính hợp lý của việc sử dụng đất, định giá tài sản góp vốn của bên Việt Nam (nếu có).

Đối với dự án nhóm A, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định. Trong trường hợp có ý kiến khác nhau về những vấn đề quan trọng của dự án, Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức họp tư vấn với đại diện có thẩm quyền của các cơ quan có liên quan để xem xét dự án trước khi trình Thủ tướng Chính phủ. Tùy từng trường hợp cụ thể, Thủ tướng Chính phủ có thể yêu cầu hội đồng thẩm định Nhà nước về các dự án đầu tư nghiên cứu và tư vấn để Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định;

Đối với dự án nhóm B thuộc thẩm quyền quyết định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan trước khi xem xét, quyết định.

### **D. Thời hạn thẩm định dự án đầu tư**

#### **1. Đối với các dự án do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy phép đầu tư**

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi hồ sơ tới các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh liên quan lấy ý kiến;

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có ý kiến bằng văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư về nội dung của dự án thuộc phạm vi quản lý của mình, quá thời hạn trên mà không có ý kiến bằng văn bản thì coi như chấp thuận nội dung dự án.

- Đối với dự án nhóm A, trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án hợp lệ. Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình ý kiến thẩm định lên Thủ tướng Chính phủ. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được tờ trình của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định đối với dự án. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thông báo quyết định về việc cấp giấy phép đầu tư đối với dự án;

- Về dự án nhóm B, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án hợp lệ, Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoàn thành việc thẩm định dự án và cấp giấy phép đầu tư.

Thời hạn trên đây không kể thời gian nhà thầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ.

Sau khi hết hạn trên mà không cấp giấy phép đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư nêu rõ lý do, đồng sao gửi cho các cơ quan có liên quan.

## **2. Đối với các dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép đầu tư**

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi hồ sơ tới Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật và các Bộ, ngành liên quan lấy ý kiến đối với dự án;

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, các Bộ, ngành có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về nội dung của dự án thuộc phạm vi quản lý của mình, quá thời hạn trên mà không có ý kiến bằng văn bản thì coi như chấp thuận nội dung dự án.

- Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ dự án hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoàn thành bằng văn bản trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

Sau khi hết thời hạn trên mà không cấp giấy phép đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo bằng văn bản cho nhà đầu tư nêu rõ lý do, đồng sao gửi cho các cơ quan có liên quan.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày cấp giấy phép đầu tư, giấy phép điều chỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi bản gốc giấy phép đầu tư, giấy phép điều chỉnh đến Bộ Kế hoạch và Đầu tư và bản sao đến Bộ Tài chính, Bộ Thương mại, Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật và cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan.

## II. Thực hiện dự án đầu tư của người nước ngoài

1. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc cho thuê đất đối với dự án nhóm A. Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định việc cho thuê đất đối với dự án nhóm B.

Việc quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được hoàn thành trong thời gian 30 ngày kể từ ngày có giấy phép đầu tư.

2. Thiết kế công trình được thẩm định với các nội dung:

+ Tư cách pháp lý của tổ chức thiết kế.

+ Sự phù hợp của bản vẽ thiết kế về quy hoạch kiến trúc công trình.

+ Sự tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật thiết kế đã được thỏa thuận.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về an toàn công trình, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường trong thời kỳ xây dựng công trình cũng như trong suốt thời gian sử dụng công trình.

3. Việc tổ chức thẩm định thiết kế và cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế dự án nhóm A, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định dự án nhóm B.

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ thiết kế tại UBND cấp tỉnh.

- Trong thời gian 7 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ thiết kế của nhóm A, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có ý kiến và gửi kèm theo văn bản hồ sơ thiết kế gửi Bộ Xây dựng. Trong thời hạn 20 ngày, Bộ Xây dựng phải hoàn thành việc thẩm định thiết kế. Đối với dự án nhóm B, Ủy ban nhân dân tỉnh phải hoàn thành thẩm định thiết kế trong vòng 20 ngày.

Giấy phép xây dựng được cấp trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan cấp giấy phép nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Khi kết thúc xây dựng công trình, chủ đầu tư báo cáo cơ quan cấp giấy phép xây dựng về việc hoàn thành công trình xây dựng và được phép đưa công trình vào sử dụng. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan cấp giấy phép xây dựng tiến hành kiểm tra công trình, nếu phát hiện vi phạm giấy phép xây dựng các tiêu chuẩn kỹ thuật thiết kế đã được thỏa thuận thì áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng công trình, chủ đầu tư gửi báo cáo quyết định vốn đầu tư đã thực hiện với Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xin cấp giấy phép nhập khẩu, Bộ Thương mại cấp giấy phép nhập khẩu trong đó quy định rõ số hàng hóa nhập khẩu được miễn thuế theo quy định của pháp luật.

6. Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

### **§3. HƯỚNG DẪN VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI**

#### **I. Quản lý xây dựng các công trình có vốn đầu tư nước ngoài**

Công trình xây dựng có vốn đầu tư nước ngoài là công trình có sử dụng vốn của các tổ chức hay cá nhân người nước ngoài đầu tư để xây dựng theo các hình thức đầu tư được quy định trong Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Việc quản lý xây dựng công trình có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện theo Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý xây dựng đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và quản lý các nhà thầu nước ngoài vào nhận thầu xây dựng và tư vấn xây dựng công trình tại Việt Nam.

#### **1. Thẩm định về quy hoạch, kế hoạch công trình xây dựng**

##### **1.1. Đối tượng thẩm định**

- Các dự án đầu tư theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam có công trình xây dựng đều phải được thẩm định về quy hoạch và phương án kiến trúc công trình trong quá trình thẩm định dự án đầu tư.

- Đối với dự án đầu tư nước ngoài thuộc diện chỉ cần "Đăng ký cấp giấy phép đầu tư" thì về quy hoạch công trình phải thỏa mãn điều kiện quy định tại điểm 1.b Điều 105 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31-7/2000 của Chính phủ (về việc dự án phù hợp với quy hoạch đã được duyệt).

##### **1.2. Nội dung thẩm định**

+ Nội dung thẩm định về quy hoạch công trình là xem xét sự phù hợp của thiết kế sơ bộ trong hồ sơ dự án so với chứng chỉ quy hoạch (đối với khu vực đầu tư đã có quy hoạch chi tiết được duyệt) hoặc văn bản thỏa thuận về kế hoạch và quy hoạch công trình (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt) theo các yêu cầu được quy hoạch tại điểm 4.2.5 Điều 42 chương 4 của Quy chuẩn xây dựng tập 1 được ban hành theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

+ Nội dung thẩm định về phương án kiến trúc công trình là xem xét sự phù hợp của thiết kế sơ bộ công trình về phương án bố trí tổng mặt bằng, tổ hợp hình khối không gian, kiến trúc các mặt chính công trình, trang trí ngoại thất, bố trí cảnh quan sân vườn so với kiến trúc, cảnh quan và môi trường khu vực xung quanh nơi có công trình.

1.3. Hồ sơ trình thẩm định quy hoạch, kiến trúc công trình có trong hồ sơ trình thẩm định dự án, bao gồm:

- Hồ sơ thiết kế sơ bộ công trình phù hợp với yêu cầu nêu tại điểm I.A của phụ lục số 1 thuộc "Quy định quản lý chất lượng công trình xây dựng" được ban hành kèm theo Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Bản chứng chỉ quy hoạch hoặc bản thỏa thuận về kiến trúc và quy hoạch công trình do Sở Xây dựng địa phương cấp. Riêng với công trình nằm trong khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là KCN) thì công ty kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN trích sao quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng trong KCN trên cơ sở quy hoạch chi tiết KCN đã được duyệt thay thế cho bản chứng chỉ quy hoạch. Bản chứng chỉ quy hoạch hoặc bản thỏa thuận về kiến trúc và quy hoạch công trình được xin và cấp theo mẫu tại phụ lục số 1.

#### 1.4. Cơ quan thẩm định

+ Bộ Xây dựng thẩm định về quy hoạch và phương án kiến trúc công trình của dự án nhóm A (trừ dự án trong KCN đã có quy hoạch chi tiết).

+ Ban quản lý KCN cấp tỉnh thẩm định về quy hoạch và kiến trúc công trình của dự án đầu tư trong KCN đã có quy hoạch chi tiết.

#### 1.5. Thẩm định quy hoạch và kiến trúc đối với dự án đầu tư cơ sở hạ tầng KCN

Khi thẩm định dự án đầu tư cơ sở hạ tầng KCN, việc thẩm định về quy hoạch, kiến trúc là việc thẩm định đối với bản thiết kế quy hoạch chi tiết KCN do chủ đầu tư trình. Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 của Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997, Bộ Xây dựng là cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt chi tiết KCN (trừ trường hợp có quyết định khác của Thủ tướng Chính phủ).

## 2. Thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình

### 2.1. Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật

#### a) Tư cách pháp lý của tổ chức thiết kế

- Đối với dự án do tổ chức tư vấn thiết kế Việt Nam thực hiện thì tổ chức tư vấn, thiết kế công trình phải có đăng ký kinh doanh, dịch vụ thiết kế do Nhà nước Việt Nam cấp. Đối với dự án do tổ chức tư vấn, thiết kế nước ngoài thực hiện thì sau khi được chọn thầu hoặc trúng thầu, tổ chức tư vấn, thiết kế nước ngoài phải đăng ký để được cấp giấy phép thầu tư vấn xây dựng công trình tại Việt Nam trong Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng.

- Việc khảo sát phục vụ thiết kế công trình (bao gồm khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn và môi trường) phải do tổ chức khảo sát có tư cách pháp nhân Việt Nam thực hiện. Trường hợp khảo sát có yêu cầu kỹ thuật đặc biệt mà

các tổ chức khảo sát Việt Nam không có khả năng thực hiện thì chủ đầu tư được chọn tổ chức khảo sát nước ngoài thực hiện. Tổ chức khảo sát nước ngoài này phải đăng ký để được cấp giấy phép khảo sát tại Bộ Xây dựng.

b) Sự phù hợp của bản thiết kế so với quy hoạch và kiến trúc

- Xem xét sự phù hợp về quy hoạch và kiến trúc công trình của thiết kế kỹ thuật so với dự án đã được thẩm định khi cấp giấy phép đầu tư, phù hợp với chứng chỉ quy hoạch hoặc bản thỏa thuận về kiến trúc và quy hoạch được cấp. Nếu quy hoạch tổng thể mặt bằng và kiến trúc công trình trong thiết kế kỹ thuật có sự thay đổi so với thiết kế sơ bộ thì nội dung thẩm định quy hoạch và kiến trúc sẽ thực hiện theo nội dung tại điểm 1.2 trên đây.

- Trường hợp cơ sở kỹ thuật hạ tầng tới ngoài hàng rào công trình (tới bên ngoài lô đất của dự án) mà chưa có hoặc không phù hợp với thiết kế công trình thì chủ đầu tư cần có phương án xử lý và thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành (theo quy định tại Điều 103 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP).

c) Sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật với quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng

Thiết kế công trình được thực hiện theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài phải được Bộ Xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

- Việc thẩm định về sự tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng để thiết kế được thực hiện đối với nội dung bản thuyết minh thiết kế và các bản vẽ của hồ sơ thiết kế bảo đảm được sự phù hợp với cấp công trình, điều kiện về an toàn công trình, an toàn phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường.

## 2.2. Tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật

a) Phân cấp thẩm định thiết kế

- Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình xây dựng thuộc các dự án nhóm A, trừ dự án nhóm A quy mô xây lắp nhỏ (có giá trị xây lắp nhỏ hơn 10% so với tổng mức đầu tư nhưng không lớn hơn 10 triệu USD) và trừ các dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao BOT, hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh BOT, hợp đồng xây dựng - chuyển giao BT.

- Sở Xây dựng các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình xây dựng thuộc dự án nhóm B và dự án nhóm A quy mô xây lắp nhỏ nói trên và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chấp thuận thiết kế (trừ dự án BOT, BTO, BT).

- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng BOT, BTO, BT chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ có quản lý xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh



và thành phố trực thuộc Trung ương có dự án để thẩm định thiết kế kỹ thuật các công trình thuộc hợp đồng BOT, BTO, BT.

b) Hồ sơ trình thẩm định thiết kế kỹ thuật

Chủ đầu tư nộp trực tiếp cho cơ quan thẩm định (được phân cấp tại điểm a trên đây) 04 bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:

- Đơn đề nghị thẩm định thiết kế và xin phép xây dựng công trình (do chủ đầu tư đứng tên ký và đóng dấu) theo mẫu.

- Các văn bản xác định tư cách pháp lý của tổ chức thiết kế công trình.

- Kết luận thẩm định quy hoạch và phương án kiến trúc công trình trong giai đoạn thẩm định cấp giấy phép đầu tư.

- Các tài liệu thiết kế kỹ thuật (theo quy định tại điểm 2.2.2 khoản 2 mục 2 mục I Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng).

c) Khi thẩm định thiết kế có liên quan đến chuyên ngành xây dựng khác, cơ quan thẩm định thiết kế phải mời Bộ hoặc Sở quản lý xây dựng chuyên ngành (và Ban quản lý KCN nếu công trình nằm trong KCN) tham gia thẩm định và lập báo cáo theo mẫu. Kết quả thẩm định thiết kế là văn bản quyết định chấp thuận thiết kế kỹ thuật và xây dựng công trình do cơ quan thẩm định ban hành (theo mẫu).

d) Hồ sơ thiết kế đã qua thẩm định phải được đóng dấu của cơ quan thẩm định và được giao lại cho chủ đầu tư hai bộ, lưu tại cơ quan thẩm định một bộ, giao cho Sở xây dựng địa phương (hoặc Ban quản lý KCN công trình nằm trong KCN) một bộ để theo dõi thực hiện.

e) Thời hạn thẩm định thiết kế kỹ thuật toàn công trình hoặc theo từng giai đoạn thiết kế là 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với hồ sơ nộp không đủ theo quy định trên, trong thời hạn 5 ngày làm việc sau khi nhận hồ sơ cơ quan thẩm định cần có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bổ sung hồ sơ cho đầy đủ và thời gian thẩm định thiết kế được kéo dài tương ứng với thời gian bổ sung thiết kế.

g) Chủ đầu tư nộp lệ phí thẩm định thiết kế cho cơ quan thẩm định theo quy định của Bộ Tài chính.

h) Sau 12 tháng kể từ khi nhận được quyết định về thẩm định thiết kế và xây dựng công trình mà công trình vẫn chưa được tiến hành xây dựng thì văn bản quyết định không còn hiệu lực thi hành. Nếu cần tiếp tục xây dựng công trình, chủ đầu tư trình bày bằng văn bản để cơ quan thẩm định xem xét cho tiếp tục thực hiện hoặc thẩm định lại. Trong quá trình xây dựng, sự thay đổi về kiến trúc, quy hoạch, kết cấu chính của công trình so với thiết kế đã được thẩm định chỉ được thực hiện sau khi có sự chấp thuận của cơ quan thẩm định thiết kế.

i) Cơ quan thẩm định thiết kế chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật Việt Nam về việc thẩm định và quyết định của mình.

### 2.3. Triển khai xây dựng công trình

Sau khi nhận được quyết định về thẩm định thiết kế và xây dựng công trình của cơ quan thẩm định thì chủ đầu tư được tiến hành xây dựng công trình theo thiết kế đã được thẩm định; hoặc quá thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nộp đủ hồ sơ xin thẩm định thiết kế (căn cứ vào bản ký nhận hồ sơ) mà cơ quan thẩm định không thông báo quyết định của mình thì chủ đầu tư được tiến hành xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã nộp. Chủ đầu tư phải thông báo thời điểm khởi công xây dựng trước 10 ngày cho cơ quan thẩm định thiết kế và chính quyền địa phương (và Ban quản lý công trình nằm trong KCN).

### 3. Kiểm tra việc thực hiện đấu thầu trong xây dựng

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép thầu xây dựng và tư vấn xây dựng kiểm tra việc thực hiện đấu thầu trong xây dựng khi xét cấp giấy phép thầu cho nhà thầu nước ngoài theo quy định tại khoản 3 - Điều 94 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ bao gồm các nội dung sau:

Tính hợp lệ của pháp nhân nước ngoài đăng ký thực hiện xây dựng so với văn bản xác nhận kết quả đấu thầu của cơ quan có thẩm quyền theo Quy chế Đấu thầu.

Việc thực hiện cam kết của nhà thầu theo kết quả xét thầu và quy định của Quy chế Đấu thầu.

### 4. Quản lý chất lượng công trình xây dựng

Việc quản lý chất lượng công trình có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện theo nội dung sau:

#### a) Trách nhiệm đảm bảo chất lượng công trình xây dựng

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về việc đảm bảo chất lượng xây dựng công trình, an toàn và ổn định công trình, phòng chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường trong thời kỳ xây dựng công trình cũng như trong suốt thời gian sử dụng công trình.

- Tổ chức khảo sát, thiết kế, nhà thầu xây dựng chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật Việt Nam về phân công việc và sản phẩm của mình liên quan đến chất lượng công trình.

b) Chất lượng công trình xây dựng có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả đối với công trình trong KCN, công trình thuộc hợp đồng BOT, BTO, BT) được quản lý và thực hiện theo quy định tại chương 1, 3, 4 và 5 của bản Quy chế Quản lý chất lượng công trình

xây dựng được ban hành kèm theo Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trừ nội dung liên quan đến Hội đồng nghiệm thu Nhà nước nêu tại khoản 3 Điều 19 của bản Quy định đó. Riêng đối với công trình xây dựng thuộc **hợp đồng BOT, BTO, BT cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng BOT, BTO, BT** phải tổ chức bộ phận chuyên môn của mình tham gia giám sát thi công, nghiệm thu chất lượng công trình trong quá trình xây dựng và nghiệm thu hoàn thành xây dựng đưa công trình vào sử dụng.

c) Khi kết thúc xây dựng công trình (đã tổ chức nghiệm thu đưa công trình hoàn thành vào sử dụng), nhà đầu tư báo cáo cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế (được quy định điểm a thuộc mục 2.2 trên đây). Báo cáo được lập theo mẫu quy định tại phụ lục số 4 của Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng. Sau khi thực hiện báo cáo đó, nhà đầu tư được phép đưa công trình vào sử dụng. Nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung mình báo cáo. Trường hợp cần thiết cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế tiến hành kiểm tra công trình; nếu phát hiện có vi phạm thiết kế đã được thẩm định hoặc các quy định về xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

d) Trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng, đưa toàn bộ công trình vào sử dụng, chủ đầu tư phải nộp hồ sơ hoàn thành xây dựng công trình theo quy định của Nhà nước về lưu trữ hồ sơ tài liệu.

## **II. Quản lý Nhà nước về hoạt động đầu tư nước ngoài**

### **1. Hướng dẫn hoạt động đầu tư**

Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực và địa bàn quản lý: cung cấp các thông tin cần thiết và tạo mọi điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư lựa chọn cơ hội để đầu tư tại Việt Nam; cải tiến việc điều hành, rà soát thủ tục đầu tư nhằm đảm bảo thủ tục đầu tư đơn giản, nhanh chóng.

Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân nhân dân cấp tỉnh lấy ý kiến Bộ Kế hoạch và Đầu tư trước khi ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền liên quan tới hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài; trường hợp có ý kiến khác nhau phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

### **2. Phối hợp hoạt động quản lý Nhà nước**

Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quản lý Nhà nước về đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật, thực hiện chế độ phối hợp trong công tác quản lý doanh nghiệp.

Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xử lý kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền và hướng dẫn các doanh nghiệp hoạt động theo đúng quy định trong công tác quản lý doanh nghiệp.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, cung cấp thông tin về tình hình đầu tư nước ngoài cho các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, định kỳ làm việc với Bộ Tài chính, Thương mại, Ngân hàng Nhà nước, Tổng cục Địa chính, Tổng cục Hải quan và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh, giải quyết các kiến nghị của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các bên hợp doanh, đề xuất những chính sách, biện pháp cải thiện môi trường đầu tư.

### **3. Thẩm quyền quyết định dự án đầu tư**

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định các dự án nhóm A gồm:

+ Các dự án không phân biệt quy mô vốn đầu tư thuộc các lĩnh vực: xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu đô thị; đầu tư nước ngoài theo hoạt động xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (viết tắt tiếng Anh là BOT), hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (viết tắt theo tiếng Anh là BTO), hoạt động xây dựng - chuyển giao (viết tắt theo tiếng Anh là BT). Xây dựng và kinh doanh cảng biển; sân bay; kinh doanh vận tải đường biển, hàng không. Hoạt động dầu khí. Dịch vụ bưu chính, viễn thông. Văn hóa; xuất bản, báo chí; truyền thanh, truyền hình; cơ sở khám, chữa bệnh; giáo dục, đào tạo; nghiên cứu khoa học; sản xuất thuốc chữa bệnh cho người. Bảo hiểm, tài chính, kiểm toán, giám định. Thăm dò, khai thác tài nguyên quý hiếm. Xây dựng nhà ở để bán. Dự án thuộc lĩnh vực quốc phòng, an ninh.

+ Các dự án có vốn đầu tư từ 40 triệu đôla Mỹ (USD) trở lên thuộc các ngành điện, khai khoáng, luyện kim, xi măng, hóa chất, cơ khí chế tạo, khu vui chơi - giải trí - du lịch, khách sạn, căn hộ văn phòng cho thuê;

+ Các dự án sử dụng đất đô thị từ 5 ha trở lên và các loại đất khác từ 50 ha trở lên.

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư quyết định dự án nhóm B (là các dự án không quy định tại khoản 1 nêu trên, trừ những dự án quy định tại khoản 3 dưới đây).

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với các dự án quy định tại Điều 15 Nghị định 24/2000/NĐ-CP.

### **4. Phân cấp cấp giấy phép đầu tư**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được cấp giấy phép đầu tư cho các dự án đầu tư nước ngoài Việt Nam khi các dự án trên có đủ các tiêu chuẩn và điều kiện sau:

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được duyệt;

- Không thuộc dự án nhóm A quy định tại Điều 114 Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không được cấp giấy phép đầu tư cho các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam khi đối với các dự án sau:

- + Xây dựng đường quốc lộ, đường sắt;
- + Sản xuất xi măng, luyện kim, điện, đường ăn, rượu, bia, thuốc lá; sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy;
- + Du lịch lữ hành.

### **5. Chức năng quản lý Nhà nước về đầu tư nước ngoài**

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm

- Căn cứ vào quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được duyệt phối hợp với các Bộ, ngành liên quan lập và công bố danh mục dự án thu hút đầu tư nước ngoài tại địa phương; tổ chức vận động và xúc tiến đầu tư.

- Chủ trì thẩm định, cấp giấy phép đầu tư và điều chỉnh giấy phép đầu tư, quyết định giải thể doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và chấm dứt hoạt động hợp tác kinh doanh trước thời hạn đối với các dự án thuộc thẩm quyền.

- Tham gia thẩm định đối với các dự án trên địa bàn do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy phép đầu tư.

- Giám sát việc thực hiện góp vốn, thực hiện các quy định của giấy phép đầu tư và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Giám sát việc thực hiện các quy định về nghĩa vụ tài chính, quan hệ lao động tiền lương, trật tự an toàn xã hội và bảo vệ môi trường sinh thái, phòng chống cháy nổ. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức thực hiện việc giải phóng mặt bằng; cho phép đặt trụ sở, chi nhánh; đăng ký cư trú cho người nước ngoài; giới thiệu lao động Việt Nam cho các doanh nghiệp và cấp các chứng chỉ theo quy định hiện hành. Giải quyết các khó khăn vướng mắc của nhà đầu tư theo thẩm quyền và kiến nghị các Bộ, ngành giải quyết những vấn đề vượt thẩm quyền. Chủ trì tham gia cùng các Bộ, ngành kiểm tra, thanh tra hoạt động của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài trên địa bàn.

- Định kỳ hàng quý, 6 tháng và hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi báo cáo về hoạt động đầu tư nước ngoài trên địa bàn đến Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

b) Bộ Kế hoạch và Đầu tư làm đầu mối giải quyết các vấn đề trong quá trình hình thành, triển khai và thực hiện dự án đầu tư Bộ Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

+ Hướng dẫn và phối hợp các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc lập quy hoạch, kế hoạch, danh mục dự án kêu gọi đầu tư và tiến hành các hoạt động xúc tiến kêu gọi đầu tư.

+ Chủ trì thẩm định, cấp giấy phép đầu tư và giấy phép điều chỉnh đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền.

+ Theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, ủy quyền cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp, điều chỉnh, thu hồi giấy phép đầu tư cho dự án đầu tư nước ngoài đầu tư vào khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội (đối với khu công nghệ cao).

+ Hòa giải tranh chấp khi có yêu cầu.

+ Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện hoạt động đầu tư nước ngoài.

+ Đánh giá tổng thể hiệu quả kinh tế - xã hội của hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam.

+ Quyết định giải thể doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh trước thời hạn đối với dự án thuộc thẩm quyền.

+ Hàng năm Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp tình hình cấp giấy phép đầu tư và hoạt động đầu tư nước ngoài tại Việt Nam để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thông báo cho các Bộ, ngành liên quan.

c) Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ có trách nhiệm:

- Phối hợp Bộ Kế hoạch và Đầu tư trong việc xây dựng pháp luật, chính sách, quy hoạch liên quan đến đầu tư nước ngoài.

- Xây dựng kế hoạch, danh mục dự án thu hút vốn đầu tư nước ngoài của ngành; tổ chức vận động, xúc tiến đầu tư.

- Tham gia ý kiến về các vấn đề thuộc thẩm quyền trong việc thẩm định dự án, cấp và điều chỉnh giấy phép đầu tư.

- Ban hành và hướng dẫn việc thực hiện chính sách, giải quyết các thủ tục liên quan đến triển khai, thực hiện dự án đầu tư.

- Kiểm tra chuyên ngành; đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực quản lý ngành.

- Ban hành quy phạm, quy trình kỹ thuật liên quan đến lĩnh vực, ngành kinh tế kỹ thuật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### **§4. QUẢN LÝ NHÀ THẦU NƯỚC NGOÀI VÀO NHẬN THẦU TƯ VẤN XÂY DỰNG, THẦU XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠI VIỆT NAM**

Các nhà thầu nước ngoài vào nhận thầu tư vấn xây dựng, thầu xây dựng công trình tại Việt Nam do thắng thầu hoặc được chọn thầu theo Quy chế Đấu thầu của Việt Nam,



pháp luật về đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hoặc theo thỏa thuận quốc tế mà Nhà nước Việt Nam ký kết, khi hoạt động phải tuân theo hướng dẫn tại Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng (trừ trường hợp Chính phủ hoặc Hiệp định quốc tế mà Nhà nước Việt Nam ký kết có quy định khác).

### **1. Quy định chung**

a) Các nhà thầu xây dựng nước ngoài gồm thầu tư vấn xây dựng (bao gồm tư vấn về quản lý dự án xây dựng, khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế, kiểm định, quản lý chất lượng xây dựng và các công việc tư vấn xây dựng khác), và các nhà thầu xây dựng công trình (sau đây gọi chung là nhà thầu) khi nhận thầu thực hiện dự án xây dựng các công trình tại Việt Nam (bao gồm công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài; công trình của cơ quan ngoại giao, các tổ chức quốc tế, cơ quan nước ngoài khác và các công trình do Việt Nam đầu tư) đều phải lập hồ sơ theo hướng dẫn tại Thông tư số 16/2000/TT-BXD ngày 11/12/2000 của Bộ Xây dựng để được cấp giấy phép thầu tư vấn xây dựng hoặc giấy phép thầu xây dựng công trình.

Nếu hãng thầu xây dựng nước ngoài là người bỏ vốn đầu tư vào dự án, khi dự án được cấp giấy phép đầu tư thì hãng thầu xây dựng nước ngoài này được ưu tiên xét cấp giấy phép thầu xây dựng công trình thuộc dự án đó.

Trường hợp hãng thầu xây dựng nước ngoài được hợp tác kinh doanh về xây dựng với tổ chức xây dựng Việt Nam có tư cách pháp nhân theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, khi dự thầu hoặc nhận thầu xây dựng công trình nào thì Bộ Xây dựng cấp giấy phép thầu xây dựng cho công trình đó.

b) Giấy phép thầu tư vấn xây dựng hoặc giấy phép thầu xây dựng (gọi chung là giấy phép thầu) được cấp cho nhà thầu nước ngoài theo từng hợp đồng nhận thầu. Đối với hợp đồng thứ hai trở đi nếu phát sinh cùng năm thì thủ tục xin giấy phép thầu chỉ bao gồm đơn và tài liệu bổ sung khác so với hồ sơ đã có trước đó.

c) Giấy phép thầu cấp cho nhà thầu xây dựng nước ngoài là chứng chỉ pháp lý để nhà thầu nước ngoài thực hiện hợp đồng tư vấn xây dựng, thực hiện xây lắp công trình tại Việt Nam, để quan hệ với các cơ quan Nhà nước Việt Nam thực hiện các quy định của pháp luật có liên quan tại Việt Nam.

d) Khi nhận giấy phép thầu, nhà thầu nước ngoài phải nộp khoản lệ phí theo quy định của Bộ Tài chính.

### **2. Hồ sơ xin cấp giấy phép thầu xây dựng**

Hồ sơ xin cấp giấy phép thầu xây dựng do nhà thầu nước ngoài nộp gồm 01 bộ gốc và 03 bộ sao (phôtô copy); bộ gốc gồm có:

- Đơn xin giấy phép thầu xây dựng công trình (theo mẫu tại phụ lục số 5);

- Bản sao báo cáo quá trình đấu thầu, đánh giá và kết quả đấu thầu của chủ đầu tư và văn bản xác nhận kết quả đấu thầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc quyết định chọn thầu hợp pháp của chủ đầu tư;

- Bản sao giấy phép đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc quyết định đầu tư đối với công trình vốn Nhà nước hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình không phải thuộc vốn Nhà nước.

- Chứng chỉ pháp nhân của nhà thầu nước ngoài: Giấy phép thành lập và Điều lệ công ty (hoặc giấy đăng ký kinh doanh) và chứng chỉ hành nghề của chính quốc cấp cho nhà thầu (bản sao có công chứng tại chính quốc hoặc được cơ quan ngoại giao có thẩm quyền của Việt Nam hoặc chính quốc xác nhận).

- Hợp đồng liên danh với nhà thầu Việt Nam hoặc bản cam kết sử dụng thầu phụ Việt Nam theo quy định của Quy chế Đấu thầu Việt Nam.

### ***3. Hồ sơ xin cấp phép đầu tư xây dựng***

Hồ sơ xin cấp phép đầu tư xây dựng do nhà thầu nước ngoài nộp gồm 01 bộ gốc và 03 bộ sao (phôtô copy); bộ gốc gồm có:

- Đơn xin giấy phép thầu xây dựng (theo mẫu tại phụ lục số 5);

- Bản sao báo cáo đánh giá và kết quả đấu thầu của chủ đầu tư; văn bản xác nhận kết quả đấu thầu của cơ quan có thẩm quyền; hoặc quyết định chọn thầu hợp pháp của chủ đầu tư.

- Bản sao giấy phép đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc quyết định đầu tư đối với công trình vốn Nhà nước hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình không phải thuộc vốn Nhà nước.

- Chứng chỉ pháp nhân về tư vấn xây dựng của nhà thầu nước ngoài được cấp tại chính quốc (bản sao công chứng); bản kê khai kinh nghiệm thiết kế công trình.

### ***4. Tổ chức cấp giấy phép thầu***

- Bộ Xây dựng xét cấp giấy phép thầu đối với các nhà thầu nước ngoài thực hiện các gói thầu thuộc dự án nhóm A về xây lắp từ 10 triệu USD hoặc tương đương trở lên và gói thầu tư vấn xây dựng từ 1 triệu USD hoặc tương đương trở lên (công trình có vốn đầu tư nước ngoài hoặc công trình có vốn đầu tư trong nước); và các trường hợp không thuộc thẩm quyền cấp giấy phép thầu của Sở Xây dựng quy định tại điểm 5 dưới đây:

- Sở Xây dựng cấp giấy phép thầu cho các nhà thầu nước ngoài thực hiện các gói thầu thuộc dự án nhóm B (công trình có vốn đầu tư nước ngoài) và nhóm B, C (công trình vốn đầu tư trong nước) tại địa bàn tỉnh và các gói thầu nhỏ của dự án nhóm A thấp hơn mức quy định nêu trên.

- Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ xin giấy phép thầu, nếu thấy hồ sơ không đầy đủ hoặc không hợp lệ thì cơ quan cấp giấy phép yêu cầu nhà thầu bổ sung tài liệu. Việc xét và cấp giấy phép cho nhà thầu nước ngoài được thực hiện trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Giấy phép thầu xây dựng và tư vấn xây dựng cấp cho nhà thầu nước ngoài thực hiện theo mẫu tại phụ lục số 6.

### **5. Những việc nhà thầu nước ngoài phải thực hiện sau khi được cấp giấy phép thầu**

- Đăng ký địa chỉ giao dịch, số điện thoại, số Fax tại Việt Nam và người đại diện hợp pháp với Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có công trình và thông báo cho Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng địa phương đó (và Ban quản lý KCN nếu công trình nằm trong KCN). Khi có sự thay đổi, phải đăng ký lại và thông báo như trên.

- Chấp hành các quy định của pháp luật Việt Nam về quản lý đầu tư và xây dựng.

- Thực hiện các quy định ghi trong giấy phép thầu, chấp hành các pháp luật khác của Việt Nam có liên quan đến hoạt động nhận thầu tại Việt Nam.

- Báo cáo định kỳ 6 tháng một lần và báo cáo khi kết thúc hợp đồng về việc hoạt động theo giấy phép thầu được cấp gửi về Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng (theo mẫu tại phụ lục số 7).

## **§5. HƯỚNG DẪN THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP ĐẦU TƯ CHO CÁC HÃNG THẦU NƯỚC NGOÀI VÀO NHẬN THẦU XÂY DỰNG TẠI VIỆT NAM**

### **I. Quy trình cấp giấy phép đầu tư**

Các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được chấp thuận dưới hình thức giấy phép đầu tư. Giấy phép đầu tư được ban hành theo mẫu thống nhất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Việc cấp giấy phép đầu tư thực hiện theo một trong hai quy trình sau:

- Đăng ký cấp giấy phép đầu tư;
- Thẩm định cấp giấy phép đầu tư;

### **II. Điều kiện đối với dự án thuộc diện đăng ký cấp giấy phép đầu tư**

Các dự án thuộc diện đăng ký cấp giấy phép đầu tư phải đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

+ Không thuộc dự án nhóm A theo quy định tại Điều 114 Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000.

+ Phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

+ Không thuộc danh mục dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Ngoài các điều kiện nêu trên, dự án thuộc diện đăng ký cấp giấy phép đầu tư phải đáp ứng một trong các điều kiện sau:

- Xuất khẩu toàn bộ sản phẩm;
- Đầu tư vào khu công nghiệp đáp ứng các yêu cầu về tỉ lệ xuất khẩu sản phẩm theo quy định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Thuộc lĩnh vực sản xuất có quy mô vốn đầu tư đến 5 triệu USD và có tỉ lệ xuất khẩu sản phẩm từ 80% trở lên;

Cơ quan cấp giấy phép đầu tư không được phép từ chối việc cấp giấy phép đầu tư cho các dự án đáp ứng đủ điều kiện đăng ký cấp giấy phép đầu tư.

Các dự án còn lại thuộc diện thẩm định cấp giấy phép đầu tư.

### **III. Đăng ký cấp giấy phép đầu tư**

Để được cấp giấy phép đầu tư tại Việt Nam, đại diện hợp pháp của hãng thầu xây dựng nước ngoài phải lập hồ sơ đăng ký cấp giấy phép đầu tư gồm:

- Đơn xin đăng ký cấp giấy phép đầu tư.
- Hợp đồng liên doanh và điều lệ doanh nghiệp liên doanh hoặc điều lệ doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh.
- Văn bản xác nhận tư cách pháp lý, tình hình tài chính của các bên.

Hồ sơ đăng ký cấp giấy phép đầu tư được lập thành 05 bộ, trong đó ít nhất có 01 bộ gốc và tất cả được nộp cho cơ quan cấp giấy phép đầu tư.

Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp giấy phép đầu tư thông báo quyết định chấp thuận dưới hình thức giấy phép đầu tư.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành văn bản hướng dẫn lập hồ sơ dự án đăng ký cấp giấy phép đầu tư.

### **IV. Hồ sơ thẩm định cấp giấy phép đầu tư và nội dung thẩm định dự án đầu tư**

#### ***1. Hồ sơ thẩm định cấp giấy phép đầu tư gồm:***

- + Đơn xin cấp cấp giấy phép đầu tư.
- + Hợp đồng liên doanh và Điều lệ doanh nghiệp liên doanh hoặc Điều lệ doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- + Giải trình kinh tế - kĩ thuật.
- + Văn bản xác nhận tư cách pháp lý, tình hình tài chính của các bên liên doanh, các bên hợp doanh, nhà đầu tư nước ngoài.
- + Các tài liệu liên quan đến chuyển giao công nghệ (nếu có).

Hồ sơ được lập thành 12 bộ đối với dự án nhóm A và 08 bộ đối với dự án nhóm B, trong đó ít nhất có 01 bộ gốc và tất cả được nộp cho cơ quan cấp giấy phép đầu tư.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành văn bản hướng dẫn lập hồ sơ dự án đầu tư nước ngoài.

## ***2. Nội dung thẩm định dự án đầu tư gồm***

- Tư cách pháp lý, năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài và Việt Nam.
- Mức độ phù hợp của dự án với quy hoạch.
- Lợi ích kinh tế - xã hội (khả năng tạo năng lực sản xuất mới, ngành nghề mới; mở rộng thị trường; khả năng tạo việc làm cho người lao động; lợi ích kinh tế của dự án và các khoản nộp cho ngân sách, ...).
- Trình độ kỹ thuật và công nghệ áp dụng, sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái.
- Tính hợp lý của việc sử dụng đất, định giá tài sản góp vốn của bên Việt Nam (nếu có).

## **V. Quy trình thẩm định dự án đầu tư**

### ***1. Dự án do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy phép đầu tư***

+ Đối với dự án nhóm A, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Trường hợp có ý kiến khác nhau về những vấn đề quan trọng của dự án, Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức họp tư vấn với đại diện có thẩm quyền của các cơ quan có liên quan để xem xét dự án trước khi trình Chính phủ. Tùy từng trường hợp cụ thể, Thủ tướng Chính phủ có thể yêu cầu Hội đồng thẩm định Nhà nước về các dự án đầu tư nghiên cứu và tư vấn để Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

+ Đối với dự án nhóm B thuộc thẩm quyền quyết định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan trước khi xem xét, quyết định.

+ Việc cấp giấy phép đầu tư đối với các dự án trong các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao thực hiện theo quy chế ủy quyền của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

### ***2. Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép đầu tư***

Nội dung thẩm định dự án đầu tư loại này gồm:

- Tư cách pháp lý, năng lực tài chính của nhà đầu tư nước ngoài và Việt Nam.
- Mức độ phù hợp của dự án với quy hoạch.
- Lợi ích kinh tế - xã hội (khả năng tạo năng lực sản xuất mới, ngành nghề mới; mở rộng thị trường; khả năng tạo việc làm cho người lao động; lợi ích kinh tế của dự án và các khoản nộp cho ngân sách, ...).

- Trình độ kỹ thuật và công nghệ áp dụng, sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái.

- Tính hợp lý của việc sử dụng đất, định giá tài sản góp vốn của bên Việt Nam (nếu có).

## **VI. Điều chỉnh giấy phép đầu tư**

Việc sửa đổi, bổ sung giấy phép đầu tư của cơ quan cấp giấy phép đầu tư chấp nhận dưới hình thức giấy phép điều chỉnh. Thẩm quyền cấp giấy phép điều chỉnh được quy định như sau:

+ Bộ Kế hoạch và Đầu tư quyết định cấp giấy phép điều chỉnh đối với các dự án quy định tại Điều 114 và khoản 2 Điều 115 Nghị định 24/2000/NĐ-CP và ủy quyền cho Ban quản lý khu công nghiệp quyết định cấp giấy phép điều chỉnh đối với các dự án được ủy quyền.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cấp giấy phép điều chỉnh đối với các dự án trong diện được cấp giấy phép đầu tư.

Khi có nhu cầu sửa đổi, bổ sung giấy phép đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các bên hợp doanh nộp hồ sơ xin điều chỉnh giấy phép đầu tư cho cơ quan cấp giấy phép đầu tư theo quy định về thẩm quyền cấp giấy phép điều chỉnh nêu trên. Hồ sơ gồm:

- Đơn xin điều chỉnh giấy phép đầu tư;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị doanh nghiệp liên doanh hoặc thỏa thuận của các bên hợp doanh hoặc đề nghị của nhà đầu tư nước ngoài về nội dung xin sửa đổi, bổ sung giấy phép đầu tư;

- Báo cáo tình hình thực hiện đồ án.

Cơ quan cấp giấy phép đầu tư thông báo quyết định cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các bên hợp doanh về việc điều chỉnh giấy phép đầu tư trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ.

Thời hạn trên đây không kể thời gian doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các bên hợp doanh giải trình bổ sung.



## Phụ chương

# GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

### §1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong giáo trình này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

\* *Công trình xây dựng* là sản phẩm của hoạt động xây dựng gắn liền với đất (bao gồm cả đất dưới mặt nước, mặt biển và thềm lục địa) được tạo thành bằng vật liệu xây dựng, thiết bị và lao động.

\* *Công trình kỹ thuật hạ tầng* là công trình xây dựng tạo ra các điều kiện kỹ thuật thiết yếu để làm cơ sở cho hoạt động sản xuất và hoạt động công cộng của con người bao gồm các công trình giao thông, thông tin liên lạc, năng lượng, cấp thoát nước, phòng chống cháy, bảo vệ môi trường.

\* *Dự án đầu tư xây dựng* là dự án đầu tư mà khi thực hiện phải thông qua hoạt động xây dựng.

\* *Chủ đầu tư* là tổ chức có tư cách pháp nhân hoặc cá nhân được giao hoặc bỏ toàn bộ hay một phần vốn chủ yếu và huy động phần vốn còn lại để đầu tư theo quy định của pháp luật.

\* *Quy hoạch xây dựng* là việc sắp xếp bố trí các loại công trình và không gian kiến trúc một cách hợp lý trên một khu vực đất đai trong từng thời kỳ để làm cơ sở lập kế hoạch đầu tư xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội.

\* *Quy chuẩn xây dựng* là bộ văn bản pháp quy kỹ thuật, quy định các yêu cầu kỹ thuật tối thiểu, bắt buộc để thiết kế và xây dựng; hướng dẫn áp dụng các yêu cầu kỹ thuật nêu trên.

\* *Thiết kế công trình* là công việc về tính toán, vẽ, thuyết minh, quy định và hướng dẫn xây dựng công trình theo Quy chuẩn xây dựng và các tiêu chuẩn kỹ thuật được Nhà nước chấp nhận.

\* *Công trường xây dựng* là khu vực được xác định về ranh giới địa điểm để xây dựng cơ sở vật chất, nơi tập trung lao động, vật tư thiết bị, phương tiện và máy móc cần thiết để xây dựng công trình trong một thời gian nhất định.

\* *Chứng chỉ sử dụng* là văn bản chứng nhận công trình đã hoàn thành xây dựng theo thiết kế và các quy định trong giấy phép xây dựng, được đưa vào sử dụng hợp pháp.

\* *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới của khu đất được dành cho các công trình kỹ thuật hạ tầng hoặc các mục đích xây dựng khác. Thường gặp nhất là chỉ giới đường đỏ dọc 2 bên diện tích đất dành để làm đường bao gồm toàn bộ lòng đường, lề đường, vỉa hè, còn gọi là lộ giới. Trong đô thị, chỉ giới đường đỏ là ranh giới giữa đường phố và lô đất được sử dụng để xây dựng nhà và công trình.

\* *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ nếu công trình được phép xây dựng sát với ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư, hoặc lùi vào so với chỉ giới đường đỏ nếu công trình phải xây lùi vào so với đường ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của chủ đầu tư theo yêu cầu của quy hoạch (thường gặp đối với biệt thự, trường học, bệnh viện).

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam 1992
- Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (Quốc hội thông qua ngày 12/11/1996); Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (Quốc hội thông qua ngày 9/6/2000)
- Luật Bảo vệ sức khoẻ nhân dân (Quốc hội thông qua ngày 30/6/1989)
- Luật Bảo vệ môi trường (Quốc hội thông qua ngày 27/12/1993)
- Luật Đất đai (Quốc hội thông qua ngày 14/7/1993); Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (Quốc hội thông qua ngày 2/12/1998)
- Bộ luật Lao động (Quốc hội thông qua ngày 23/6/1994)
- Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam (ngày 09 tháng 11 năm 1995)
- Luật Doanh nghiệp (Số 13/1999/QH10 ngày 12/6/1999)
- Dự thảo Luật Xây dựng lần 10 (Trình Quốc hội duyệt).
- Nghị định số 88/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ về Quản lí và sử dụng đất đô thị.
- Nghị định số 91/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ Quản lí quy hoạch đô thị.
- Nghị định số 87/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ về khung giá các loại đất
- Nghị định số 175/CP ngày 18/10/1994 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 26/CP ngày 26/4/1996 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 50/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ hỗ trợ phát triển.
- Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10
- Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Quản lí đầu tư và xây dựng.

- Nghị định số 88/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Đấu thầu.
- Nghị định số 02/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh.
- Nghị định số 03/2000/NĐ-CP ngày 03/02/2000 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp.
- Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng
- Nghị định số 14/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Đấu thầu.
- Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam
- Thông tư số 05/1999/TT-BKH ngày 11/11/1999 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn quản lý các dự án quy hoạch.
- Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/7/2000 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư.
- Thông tư liên tịch 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ Xây dựng - Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng
- Thông tư số 03/2000/TT-BXD ngày 25/5/2000 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10-12-1999 của Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng.
- Thông tư số 03/2000/TT-BKH ngày 02/03/2000 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn trình tự, thủ tục đăng kí kinh doanh.
- Quyết định số 19/2000/QĐ-TTg ngày 03/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ về bãi bỏ các loại giấy phép trái với quy định của Luật Doanh nghiệp.
- Quyết định số 132/HĐBT ngày 05/5/1990 của Hội đồng Bộ trưởng về phân loại đô thị và phân cấp quản lý đô thị.
- Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 14/11/2000 của Bộ Tài chính về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.
- Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/8/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy định Quản lý chất lượng công trình xây dựng.
- Quy chuẩn xây dựng tập I, II, III
- Chỉ thị số 199/TTg ngày 03/4/1997 của Thủ tướng Chính phủ về những biện pháp cấp bách trong công tác quản lý chất thải rắn ở các đô thị và khu công nghiệp.

- Chỉ thị số 200/TTg ngày 29/4/1994 của Thủ tướng Chính phủ về đảm bảo nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn.
- TCVN 5638 : 1991 Đánh giá chất lượng công trình xây lắp
- TCVN 5639 : 1991 Nghiệm thu thiết bị đã lắp đặt xong.
- TCVN 5640 : 1991 Bàn giao công trình xây dựng
- TCVN 5637 : 1991 Quản lí chất lượng xây lắp công trình xây dựng
- TCVN 5308 : 1991 Quy phạm kĩ thuật an toàn trong xây dựng
- Văn bản hướng dẫn thực hiện Quy chế Đấu thầu. Nhà xuất bản Xây dựng. Hà Nội, 2000.
- Cẩm nang Kinh tế xây dựng. Nhà xuất bản Xây dựng - Hà Nội, 2000.
- Bài giảng Pháp luật về xây dựng - Nguyễn Xuân Hải (3/1995)
- Đề cương giới thiệu về Luật Xây dựng của Việt Nam GS Vũ Mạnh Hùng (11/1996)

# MỤC LỤC

Trang

<i>Lời giới thiệu</i>	3
<b>Chương Mở đầu: Tầm quan trọng của môn học. Bối cảnh chung của pháp luật xây dựng</b>	5
<b>Chương I- Những vấn đề chung về pháp luật liên quan đến xây dựng</b>	
§1- Một số khái niệm cơ bản.	9
§2- Những văn bản liên quan trực tiếp đến hoạt động xây dựng.	14
<b>Chương II- Pháp luật về quy hoạch xây dựng và quy hoạch xây dựng đô thị</b>	
§1- Những vấn đề chung về quy hoạch xây dựng.	17
§2- Quy hoạch xây dựng vùng.	17
§3- Quy hoạch xây dựng đô thị.	18
A- Phân loại đô thị.	18
B- Quy định về việc lập quy hoạch đô thị.	20
C- Thẩm quyền lập, xét duyệt các đồ án quy hoạch đô thị.	26
§4- Quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn.	27
§5- Quy hoạch xây dựng chuyên ngành.	28
<b>Chương III- Những quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng</b>	
§1. Phân loại dự án đầu tư xây dựng.	29
§2. Ba giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng.	31
<b>Chương IV- Những quy định của pháp luật về thiết kế và xét duyệt thiết kế</b>	
§1- Nội dung và số lượng hồ sơ thiết kế.	50
A- Nội dung hồ sơ thiết kế.	50
B- Nội dung hồ sơ thiết kế kỹ thuật - tổng dự toán.	52
C- Nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - dự toán.	53
D- Nội dung hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công.	54
§2- Thẩm định và duyệt thiết kế.	57
§3- Trách nhiệm của người thiết kế.	60
<b>Chương V- Giấy phép xây dựng và chứng chỉ quy hoạch</b>	
§1- Nguyên tắc chung.	62
§2- Thủ tục và hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.	66
§3- Trình tự cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng.	73



**Chương VI- Pháp luật liên quan đến việc thi công, lắp đặt, nghiệm thu, đảm bảo chất lượng công trình, bảo vệ môi trường cảnh quan thiên nhiên, an toàn lao động trong xây dựng.**

§1- Chất lượng công trình xây dựng	76
A- Nguyên tắc cơ bản của công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng.	76
B- Quản lý chất lượng với công tác khảo sát, đo đạc xây dựng.	77
C- Quản lý chất lượng với công tác thiết kế xây dựng.	77
D- Quản lý chất lượng trong xây lắp.	79
E- Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.	79
G- Quản lý chất lượng trong sử dụng công trình.	79
H- Điều tra giám định sự cố công trình.	80
§2- Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên.	80
§3- An toàn lao động trong xây dựng.	83

**Chương VII- Những quy định về quản lý chi phí xây dựng công trình và đấu thầu xây dựng**

§1- Quản lý chi phí xây dựng	87
§2- Đấu thầu xây dựng	101
§3- Bảo hành công trình.	119

**Chương VIII- Đăng ký kinh doanh xây dựng và hành nghề thiết kế công trình**

§1- Điều kiện kinh doanh xây dựng.	124
§2- Chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình.	126
§3- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.	132
§4- Nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy của cơ quan đăng ký kinh doanh	135

**Chương IX- Pháp luật liên quan đến nhà và đất xây dựng**

§1- Đất xây dựng	138
A- Giao đất, cho thuê đất đô thị.	140
B- Đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đô thị.	142
§2- Pháp lệnh nhà ở	143
A- Quy định chung và quản lý Nhà nước về nhà ở.	143
B- Sở hữu nhà ở.	145
C- Thuê nhà ở.	145
D- Mua bán nhà ở.	145
§3- Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đô thị.	146
A- Những quy định chung.	146

B- Các hình thức sở hữu.	146
C- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.	147
D- Sở hữu nhà ở và thuê đất ở của cá nhân nước ngoài định cư tại Việt Nam.	149
<b>Chương X- Xây dựng liên quan đến nước ngoài</b>	
§1- Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.	151
§2- Nghị định 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.	152
§3- Hướng dẫn về quản lý xây dựng các công trình có vốn đầu tư nước ngoài và quản lý Nhà nước về hoạt động đầu tư nước ngoài.	156
§4- Quản lý nhà thầu nước ngoài vào nhận thầu xây dựng công trình tại Việt Nam	164
§5- Hướng dẫn thủ tục cấp giấy phép cho các hãng thầu nước ngoài vào nhận thầu xây dựng tại Việt Nam.	167
<b>Phụ chương- Giải thích từ ngữ</b>	171
Tài liệu tham khảo	173

# GIÁO TRÌNH PHÁP LUẬT VỀ XÂY DỰNG

(Tái bản)

*Chịu trách nhiệm xuất bản :*

**TRỊNH XUÂN SƠN**

<i>Biên tập :</i>	ĐINH VĂN ĐỒNG
<i>Chế bản :</i>	LÊ THỊ HƯƠNG
<i>Sửa bản in :</i>	ĐINH VĂN ĐỒNG ĐÀO NGỌC DUY
<i>Trình bày bìa :</i>	NGUYỄN HỮU TÙNG

---

In 500 cuốn khổ 19 x 27cm tại Xưởng in Nhà xuất bản Xây dựng số 10 Hoa Lư - Hà Nội. Số xác nhận đăng ký xuất bản: 26-2015/CXBIPH/475-179/XD ngày 05-01-2015. ISBN: 978-604-82-0558-4. Quyết định xuất bản số 233-2015/QĐ-XBXD ngày 26/10/2015. In xong nộp lưu chiểu tháng 11 -2015.

