

VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

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

LUẬT XÂY DỰNG

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

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

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

3. Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020;

4. Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

Quốc hội ban hành Luật Xây dựng¹.

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

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

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

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

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

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12, Bộ luật Hàng hải Việt Nam số 95/2015/QH13, Luật Đường sắt số 06/2017/QH14, Luật Giao thông đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 48/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 08/2017/QH14, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13, Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12, Luật Khí tượng thủy văn số 90/2015/QH13, Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13, Luật Bảo vệ và kiểm dịch thực vật số 41/2013/QH13, Luật Đề điều số 79/2006/QH11, Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Năng lượng nguyên tử số 18/2008/QH12, Luật Đo lường số 04/2011/QH13, Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13, Luật Xuất bản số 19/2012/QH13, Luật Báo chí số 103/2016/QH13, Luật Giáo dục quốc phòng và an ninh số 30/2013/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13, Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí số 44/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2010/QH12, Luật Điện ảnh số 62/2006/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 31/2009/QH12, Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật Dầu khí năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 19/2000/QH10 và Luật số 10/2008/QH12, Bộ luật Lao động số 10/2012/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 92/2015/QH13, Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13, Luật Bảo hiểm y tế số 25/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 32/2013/QH13, Luật số 46/2014/QH13 và Luật số 97/2015/QH13, Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm số 03/2007/QH12, Luật Giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12.”.

Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Kiến trúc.”.

Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14.”.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

4.³ *Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành* là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý theo quy định của Luật này.

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

² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

12. *Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng* gồm Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện).

13.⁵ *Cơ quan chuyên môn về xây dựng* là cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ

⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

14. *Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư* là cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án và được người quyết định đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định.

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

15a.⁶ *Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị* là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

16. *Điểm dân cư nông thôn* là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác.

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

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

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

⁶ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

21. *Hoạt động xây dựng* gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

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

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

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

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

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

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

⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

29.⁸ *(được bãi bỏ)*

30. *Quy hoạch xây dựng* là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng⁹; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

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

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

⁸ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

⁹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

¹⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

¹¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

33. *Quy hoạch nông thôn*¹² là việc tổ chức không gian, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nông thôn. Quy hoạch nông thôn¹³ gồm quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

34. *Sự cố công trình xây dựng* là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình.

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

36.¹⁴ *Thẩm định* là việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này, bao gồm việc thẩm định của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư để quyết định đầu tư xây dựng và phê duyệt thiết kế xây dựng; việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng để kiểm soát việc tuân thủ quy định pháp luật của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng.

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

¹² Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

¹³ Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

¹⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

45.¹⁵ ***(được bãi bỏ)***

¹⁵ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

46.¹⁶ *Vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình* là giới hạn các khu vực trong và xung quanh công trường xây dựng có thể xuất hiện những yếu tố nguy hiểm gây thiệt hại cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện do quá trình thi công xây dựng công trình gây ra, được xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình.

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

1.¹⁷ Bảo đảm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch, thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường; phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hóa của địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của Nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

2. Sử dụng hợp lý nguồn lực, tài nguyên tại khu vực có dự án, bảo đảm đúng mục đích, đối tượng và trình tự đầu tư xây dựng.

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

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

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

¹⁶ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹⁷ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

6.¹⁸ Tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định; chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện theo quy định của Luật này.

7. Bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, thất thoát và tiêu cực khác trong hoạt động đầu tư xây dựng.

8.¹⁹ Phân định rõ chức năng quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng với chức năng quản lý của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư phù hợp với từng loại nguồn vốn sử dụng.

9.²⁰ Khi lập và thực hiện quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình xây dựng, phát triển vật liệu xây dựng phải có giải pháp kỹ thuật và quản lý nhằm bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Điều 5. Loại, cấp công trình xây dựng²¹

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

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

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

¹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

²⁰ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

²¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết về loại công trình xây dựng.

4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

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

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

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

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

4. Việc áp dụng tiêu chuẩn phải bảo đảm các yêu cầu sau:

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

b) Bảo đảm tính đồng bộ, tính khả thi của hệ thống tiêu chuẩn được áp dụng.

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

6. Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia áp dụng cho công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

Điều 7. Chủ đầu tư²²

1. Chủ đầu tư được xác định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng hoặc khi phê duyệt dự án hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

²² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

2. Căn cứ nguồn vốn sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng, việc xác định chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc xác định chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này và pháp luật về đầu tư công;

b) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công), chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng;

c) Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP), chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án PPP được thành lập theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

d) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn khác) mà pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư làm chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan;

đ) Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn để đầu tư xây dựng.

3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án sử dụng vốn đầu tư công, người quyết định đầu tư giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án hoặc có Ban quản lý dự án nhưng không đủ điều kiện thực hiện thì người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức có kinh nghiệm, năng lực quản lý làm chủ đầu tư.

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

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

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

a) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công²³, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng theo nội dung và tiêu chí đánh giá đã được phê duyệt;

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

2. Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng vốn đầu tư công²⁴, vốn đóng góp của cộng đồng và vốn tài trợ của tổ chức, cá nhân trong nước phải thực hiện giám sát của cộng đồng.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 9. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng

1. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

a) Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng;

b) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng;

c) Bảo hiểm đối với vật tư, vật liệu, phương tiện, thiết bị thi công, người lao động;

d) Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba;

đ) Bảo hiểm bảo hành công trình xây dựng.

²³ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công” theo quy định tại điểm b khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

²⁴ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công” theo quy định tại điểm b khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

2. Trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng, môi trường, công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp;

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

c)²⁵ Nhà thầu thi công xây dựng mua bảo hiểm cho người lao động thi công trên công trường và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba.

3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu xây dựng mua các loại bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết về trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc, điều kiện, mức phí, số tiền bảo hiểm tối thiểu mà tổ chức, cá nhân tham gia bảo hiểm và doanh nghiệp bảo hiểm có nghĩa vụ thực hiện.

Điều 10. Chính sách khuyến khích trong hoạt động đầu tư xây dựng

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

2. Các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các thành phần kinh tế được đối xử bình đẳng trước pháp luật, được khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động đầu tư xây dựng; ưu tiên nhà thầu có công trình được

²⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

²⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Nhà nước trao tặng giải thưởng chất lượng công trình xây dựng khi tham gia đấu thầu trong hoạt động xây dựng.

3. Từng bước chuyển giao một số dịch vụ công do cơ quan quản lý nhà nước đang thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng cho tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ khả năng, điều kiện đảm nhận.

4.²⁷ Nhà nước có chính sách khuyến khích nghiên cứu, áp dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

Điều 11. Hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng

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

2. Nhà nước bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài; tạo điều kiện hỗ trợ và có biện pháp thúc đẩy việc ký kết, thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng giữa tổ chức, cá nhân trong nước với tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Điều 4 của Luật này.

Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

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

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

3. Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về

²⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.

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

5. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công²⁸ trái với quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

11. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

12. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.

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

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

²⁸ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công” theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Chương II

QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 13. Quy hoạch xây dựng²⁹

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

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

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

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

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

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

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

c) Quy hoạch thời kỳ trước;

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

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

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

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

²⁹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

a)³⁰ Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực; phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;

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

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

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

đ) Xác lập cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong vùng, khu chức năng³¹, khu vực nông thôn.

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

a)³² Việc thực hiện chương trình, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc

³⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

³² Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

gia theo quy định của pháp luật về quy hoạch, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với nguồn lực huy động;

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

Điều 15. Rà soát quy hoạch xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

³³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Khi lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng hoặc chủ đầu tư phải căn cứ vào điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn

lập quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật này và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn tổ chức tư vấn không đủ điều kiện năng lực.

3. Khuyến khích lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng thông qua hình thức thi tuyển đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng³⁴ có quy mô lớn, có ý nghĩa đặc biệt và quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong khu chức năng³⁵.

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

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

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

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

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

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng;
- 2.³⁶ Điều tra, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng;
3. Lập đồ án quy hoạch xây dựng;
4. Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

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

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

³⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

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

Mục 2**QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG LIÊN HUYỆN,
QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG HUYỆN³⁷****Điều 22. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện**

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

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

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

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

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

b) Xác định mục tiêu phát triển;

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

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

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

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

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

Mục 3

QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG³⁸

Điều 24. Trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng khu chức năng³⁹

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

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

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

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

³⁹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Điều 25. Các cấp độ quy hoạch xây dựng khu chức năng⁴⁰

1. Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng⁴¹ có quy mô từ 500 héc ta trở lên làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng⁴² có quy mô dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng⁴³ làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

Điều 26. Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁴⁴

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁴⁵ gồm:

a) Luận cứ, cơ sở hình thành, xác định phạm vi ranh giới khu chức năng⁴⁶;

b) Xác định tính chất, dự báo quy mô dân số của khu chức năng⁴⁷, yêu cầu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch;

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Đối với quy hoạch chung xây dựng, cải tạo khu chức năng⁴⁸, ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này còn phải xác định yêu cầu khu vực phải giải tỏa, khu vực được giữ lại để chỉnh trang, khu vực phải được bảo vệ và yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng khu chức năng⁴⁹.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁵⁰ gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁵¹ bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian các khu chức năng, trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên cao, trên mặt đất, dưới mặt nước và ngầm dưới mặt đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁵² được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000;

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

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

⁴⁹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁰ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵¹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵² Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁵³ được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong khu chức năng⁵⁴.

3. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁵⁵ chuyên biệt gồm việc xác định quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; định hướng phát triển không gian các phân khu chức năng; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

Điều 27. Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁵⁶

1. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁵⁷ gồm:

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

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

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

2. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁵⁸ gồm:

⁵³ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁴ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁵ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁶ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁷ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁵⁸ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁵⁹ bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu chức năng⁶⁰; đánh giá môi trường chiến lược;

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁶¹ được thể hiện theo tỷ lệ 1/2.000;

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁶² được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng⁶³;

d) Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng⁶⁴ được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng⁶⁵ và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

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

⁶⁰ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁶¹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁶² Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁶³ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

Điều 28. Quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng⁶⁶

1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng⁶⁷ gồm:

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

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

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

2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng⁶⁸ gồm:

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

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

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

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

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

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

⁶⁸ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Mục 4

QUY HOẠCH NÔNG THÔN⁶⁹

Điều 29. Đối tượng, cấp độ và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch nông thôn⁷⁰

1. Quy hoạch nông thôn⁷¹ được lập cho đối tượng là xã và điểm dân cư nông thôn.
2. Quy hoạch nông thôn⁷² gồm các loại quy hoạch sau đây⁷³:
 - a) Quy hoạch chung xây dựng được lập cho toàn bộ ranh giới hành chính của xã;
 - b) Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho điểm dân cư nông thôn.
3. Ủy ban nhân dân xã chủ trì tổ chức việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch nông thôn⁷⁴.

Điều 30. Quy hoạch chung xây dựng xã

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

⁶⁹ Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷⁰ Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷¹ Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷² Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷³ Cụm từ “các cấp độ sau” được thay bằng cụm từ “các loại quy hoạch sau đây” theo quy định tại điểm c khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷⁴ Cụm từ “quy hoạch xây dựng nông thôn” được thay bằng cụm từ “quy hoạch nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 5**THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG****Điều 32. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

a)⁷⁵ Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí

⁷⁵ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

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

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

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

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

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

Điều 34. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng⁷⁶

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

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

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

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

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

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

c)⁷⁷ Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

⁷⁶ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁷⁷ Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

Mục 6

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 35. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch xây dựng⁷⁹

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

- a) Có sự điều chỉnh mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển ngành, lĩnh vực làm thay đổi mục tiêu của quy hoạch;
- b) Có sự điều chỉnh của quy hoạch cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch hoặc có sự mâu thuẫn với quy hoạch cùng cấp;
- c) Có sự thay đổi, điều chỉnh địa giới hành chính làm ảnh hưởng đến tính chất, quy mô không gian lãnh thổ của quy hoạch;

⁷⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

⁷⁹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thay đổi địa giới hành chính.

Điều 36. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch xây dựng

1. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, kết quả thực hiện quy hoạch hiện có, xác định rõ yêu cầu cải tạo, chỉnh trang của khu vực để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không

gian, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

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

Điều 37. Các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng

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

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

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

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

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

1. Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và yếu tố tác động đến quá trình phát triển vùng, khu chức năng⁸¹, khu vực nông thôn; điều kiện điều chỉnh và sau khi rà soát quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng báo cáo

⁸⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸¹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xem xét, điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

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

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

Điều 39. Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng⁸²

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

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

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

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

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

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

⁸² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Mục 7**TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG****Điều 40. Công bố công khai quy hoạch xây dựng**

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

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

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

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

1.⁸⁵ Đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện được quy định như sau:

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

⁸³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

2. Đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁸⁶ được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan công bố quy hoạch xây dựng khu chức năng⁸⁷ liên tỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng⁸⁸ thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch xây dựng phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng⁸⁹ được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để mọi người thực hiện và giám sát việc thực hiện.

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

5.⁹⁰ *(được bãi bỏ)*

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

⁸⁶ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸⁷ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸⁸ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁸⁹ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁹⁰ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

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

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

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

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

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

Điều 43. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng⁹²

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

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

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

⁹¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁹² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

d) Phát hành ấn phẩm về quy hoạch.

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

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

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

Điều 44. Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 8

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG

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

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

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

Điều 46. Giới thiệu địa điểm xây dựng

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

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm diện tích đất xây dựng; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và môi trường của vùng, khu chức năng⁹³ và khu vực nông thôn.

Điều 47.⁹⁴ (được bãi bỏ)

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

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng⁹⁵ thuộc địa bàn mình quản lý theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

2.⁹⁶ (được bãi bỏ)

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

⁹³ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁹⁴ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 19 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁹⁵ Cụm từ “khu chức năng đặc thù” được thay bằng cụm từ “khu chức năng” theo quy định tại điểm b khoản 18 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

⁹⁶ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 65 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Chương III

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 49. Phân loại dự án đầu tư xây dựng⁹⁷

1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, mức độ quan trọng; công năng phục vụ, tính chất chuyên ngành của công trình và mục đích quản lý; nguồn vốn sử dụng và hình thức đầu tư.

2. Căn cứ quy mô, mức độ quan trọng, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công.

3. Căn cứ công năng phục vụ, tính chất chuyên ngành của công trình và mục đích quản lý, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án sau:

- a) Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng;
- b) Dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp;
- c) Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;
- d) Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông;
- đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- e) Dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh;
- g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp khác.

4. Căn cứ nguồn vốn sử dụng và hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án sau:

- a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công;

⁹⁷ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

- b) Dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công;
- c) Dự án PPP;
- d) Dự án sử dụng vốn khác.

5. Dự án đầu tư xây dựng được sử dụng một hoặc nhiều nguồn vốn khác nhau; có một hoặc nhiều công trình với loại và cấp khác nhau.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 50. Trình tự đầu tư xây dựng

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

2.⁹⁸ Việc phân chia dự án đầu tư xây dựng thành các dự án thành phần và phân kỳ đầu tư được quy định như sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng được phân chia thành các dự án thành phần khi mỗi dự án thành phần có thể vận hành, khai thác độc lập. Các dự án thành phần sau khi phân chia được quản lý như đối với dự án độc lập. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc phân chia dự án thành phần được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Đối với các dự án còn lại, việc phân chia dự án thành phần do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi quyết định đầu tư xây dựng, bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng hoặc quy định của pháp luật có liên quan (nếu có), trừ trường hợp luật có quy định khác;

b) Việc phân kỳ đầu tư được thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và quyết định đầu tư xây dựng, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án trong nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng.

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

⁹⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2**LẬP, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG****Điều 52. Lập dự án đầu tư xây dựng¹⁰⁰**

1. Khi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án. Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

⁹⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 28 của Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

¹⁰⁰ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

2. Trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A sử dụng vốn đầu tư công; dự án PPP theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đầu tư phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng;

b) Đối với dự án không thuộc quy định tại điểm a khoản này, việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định;

c) Trình tự lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d) Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 53 của Luật này, trừ dự án PPP.

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

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

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

4. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

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

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

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

3. Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên.

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

5. Dự kiến thời gian thực hiện dự án.

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

7.¹⁰¹ Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Khả năng bảo đảm các yếu tố để thực hiện dự án như sử dụng tài nguyên, lựa chọn công nghệ thiết bị, sử dụng lao động, hạ tầng kỹ thuật, tiêu thụ sản phẩm, yêu cầu trong khai thác sử dụng, thời gian thực hiện, phương án giải phóng mặt

¹⁰¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

bằng xây dựng, tái định cư (nếu có), giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường;

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

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

d1)¹⁰² Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài nội dung quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này phải có thông tin về các loại hình nhà ở, việc thực hiện yêu cầu về nhà ở xã hội (nếu có). Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải có thuyết minh về phương án xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và kết nối với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án, phương án bàn giao công trình. Chính phủ quy định chi tiết điểm này;

đ) Các nội dung khác có liên quan.

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

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

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

Điều 56. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng¹⁰³

1. Đối với dự án quan trọng quốc gia sử dụng vốn đầu tư công, việc thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

¹⁰² Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹⁰³ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021; riêng quy định về "thẩm quyền thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư" có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020.

2. Đối với dự án PPP, việc thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc thẩm định được thực hiện như sau:

a) Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc (sau đây gọi là cơ quan chủ trì thẩm định) thực hiện thẩm định các nội dung quy định tại Điều 57 của Luật này;

b) Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này còn phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 58 của Luật này, trừ dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

c) Đối với dự án yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh, dự án sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ còn phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến hoặc thẩm định, thẩm duyệt theo quy định của pháp luật có liên quan;

d) Đối với dự án phải thực hiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này, chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả thực hiện yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường quy định tại điểm c khoản này được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng làm cơ sở kết luận thẩm định.

Đối với thủ tục xin ý kiến về giải pháp phòng cháy và chữa cháy của hồ sơ thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, chủ đầu tư được gửi hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo cơ chế một cửa liên thông. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lấy ý kiến làm cơ sở kết luận thẩm định;

đ) Cơ quan chủ trì thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra các nội dung cần thiết làm cơ sở cho việc thẩm định. Việc lựa chọn tổ chức, cá nhân thẩm tra phục vụ thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định của Chính phủ. Phí thực hiện thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, chi phí thẩm tra được tính trong tổng mức đầu tư của dự án;

e) Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này, trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ trình thẩm định quy định tại khoản 3 Điều này gồm:

- a) Tờ trình của chủ đầu tư;
- b) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;
- c) Các tài liệu, văn bản có liên quan.

5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 57. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư¹⁰⁴

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều 58 của Luật này, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung sau:

- a) Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng;
- b) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở với nhiệm vụ thiết kế; danh mục tiêu chuẩn áp dụng;

¹⁰⁴ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

c) Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án;

d) Yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án bao gồm xác định tổng mức đầu tư xây dựng; nguồn vốn, khả năng huy động vốn theo tiến độ; phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội;

đ) Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có);

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

2. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công không thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 của Luật này, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 58 của Luật này.

3. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung sau:

a) Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng;

b) Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế bản vẽ thi công về bảo đảm an toàn công trình và biện pháp bảo đảm an toàn công trình lân cận;

c) Việc lập tổng mức đầu tư xây dựng, xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng;

d) Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án;

đ) Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có);

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

4. Đối với dự án sử dụng vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định của pháp luật có liên quan.

5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc dự án đầu tư xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ thì phải được cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ theo quy định của Chính phủ. Nội dung và thời gian thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ. Kết quả thẩm định hoặc ý kiến của cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực được gửi cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư để tổng hợp.

Điều 58. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng¹⁰⁵

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với các dự án sau:

- a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- b) Dự án PPP;
- c) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ nhóm B trở lên hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công;
- d) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung sau:

- a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng;
- b) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc

¹⁰⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

phương án tuyển công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

c) Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có);

d) Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

đ) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

e) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật;

g) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết về dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

Điều 59. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng¹⁰⁶

1. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được tính từ ngày cơ quan, tổ chức thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án sử dụng vốn đầu tư công được quy định như sau:

a) Đối với dự án quan trọng quốc gia, thời gian thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

¹⁰⁶ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

b) Đối với dự án nhóm A, thời gian thẩm định không quá 40 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 35 ngày;

c) Đối với dự án nhóm B, thời gian thẩm định không quá 30 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 25 ngày;

d) Đối với dự án nhóm C, thời gian thẩm định không quá 20 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 15 ngày.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này, thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Trường hợp dự án phải thực hiện thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng thì thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này; riêng dự án quan trọng quốc gia không sử dụng vốn đầu tư công, thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 80 ngày.

Điều 60. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng¹⁰⁷

1. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng của doanh nghiệp có sử dụng vốn đầu tư của nhà nước, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Đối với dự án PPP, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, trừ dự án quy định tại khoản 2 Điều này và đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư xây dựng hoặc thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

¹⁰⁷ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 17 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 61. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công¹⁰⁸ gồm:

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

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

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

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

đ)¹⁰⁹ Khi điều chỉnh chủ trương đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh dự án.

2. Việc điều chỉnh dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công¹¹⁰ do người quyết định đầu tư quyết định.

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

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

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

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

¹⁰⁸ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công” theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹⁰⁹ Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 18 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹¹⁰ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công” theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Mục 3

QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 62. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng¹¹¹

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

- a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực;
- b) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án;
- c) Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc;
- d) Tổ chức tư vấn quản lý dự án.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được áp dụng đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công khi người quyết định đầu tư giao quản lý thực hiện đồng thời hoặc liên tục các dự án thuộc cùng chuyên ngành hoặc trên cùng một địa bàn.

3. Ban quản lý dự án, tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 152 của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1.¹¹² *(được bãi bỏ)*

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

¹¹¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 19 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹¹² Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 65 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

1.¹¹³ Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án để trực tiếp quản lý dự án.

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

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

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

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

¹¹³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 20 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 66. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc; khối lượng công việc; chất lượng xây dựng; tiến độ thực hiện; chi phí đầu tư xây dựng; an toàn trong thi công xây dựng; bảo vệ môi trường trong xây dựng; lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng; quản lý rủi ro; quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Điều 67. Quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng

1. Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án. Đối với công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công¹¹⁴ thì tiến độ thi công xây dựng không được vượt quá thời gian thi công xây dựng công trình đã được người quyết định đầu tư phê duyệt.

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

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

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

¹¹⁴ Cụm từ “vốn ngân sách nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công” theo quy định tại điểm a khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Mục 4**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ,
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG,
NHÀ THẦU TƯ VẤN VÀ NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ****Điều 68. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng**

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

- a) Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;
- b) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án;
- c) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án;
- d) Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

- a) Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng;
- b) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;
- c) Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;
- d) Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư;
- đ) Tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Điều 66 của Luật này;

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

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

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

Điều 69. Quyền và nghĩa vụ của ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

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

a) Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

b) Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền;

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

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

a) Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền;

b) Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng;

c) Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án;

d) Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án;

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

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

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

a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao;

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

- c) Từ chối thực hiện yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư;
- d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

- a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật;
- b) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc theo hợp đồng đã được ký kết;
- c) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, giải pháp kỹ thuật, tổ chức quản lý không phù hợp và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư;
- d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Điều 71. Quyền, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng¹¹⁵

1. Cơ quan chủ trì thẩm định có các quyền sau:

- a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định;
- b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết;
- c) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm định theo quy định.

¹¹⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 21 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

2. Cơ quan chủ trì thẩm định có các trách nhiệm sau:

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

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

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định;

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

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

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

4. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này;

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

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

5. Tổ chức thẩm tra có các quyền sau:

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

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

6. Tổ chức thẩm tra có các trách nhiệm sau:

- a) Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định của Luật này;
- b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra để phục vụ công tác thẩm định;
- c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện.

Điều 72. Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng

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

- a)¹¹⁶ Phê duyệt hoặc ủy quyền phê duyệt dự án, quyết toán vốn đầu tư xây dựng. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án PPP, việc phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
- b) Không phê duyệt dự án khi không đáp ứng mục tiêu đầu tư và hiệu quả dự án;
- c) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Thay đổi, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khi thấy cần thiết phù hợp với quy định tại Điều 61 của Luật này;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- a) Tổ chức thẩm định dự án và quyết định đầu tư xây dựng;
- b) Bảo đảm nguồn vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng;
- c) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; tổ chức giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 8 của Luật này;

¹¹⁶ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 22 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

d)¹¹⁷ (*được bãi bỏ*)

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

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

Chương IV

KHẢO SÁT XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Mục 1

KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Điều 73. Loại hình khảo sát xây dựng

1. Khảo sát địa hình.
2. Khảo sát địa chất công trình.
3. Khảo sát địa chất thủy văn.
4. Khảo sát hiện trạng công trình.
5. Công việc khảo sát khác phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định.

Điều 74. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng

1. Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải được lập phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát, bước thiết kế và yêu cầu của việc lập thiết kế xây dựng.
2. Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng được áp dụng.
3. Công tác khảo sát xây dựng phải tuân thủ phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng được duyệt và được kiểm tra, giám sát, nghiệm thu theo quy định.

¹¹⁷ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 22 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

4. Kết quả khảo sát xây dựng phải được lập thành báo cáo, bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế và phải được phê duyệt.

5. Nhà thầu khảo sát xây dựng phải đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát.

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

1. Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát.
2. Số liệu khảo sát; phân tích, đánh giá kết quả khảo sát.
3. Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.

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

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:
 - a) Thực hiện khảo sát xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực;
 - b) Đàm phán, ký kết hợp đồng khảo sát xây dựng; giám sát, yêu cầu nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện đúng hợp đồng ký kết;
 - c) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát do tư vấn thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng;
 - d) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát xây dựng theo yêu cầu hợp lý của tư vấn thiết kế xây dựng;
 - đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khảo sát xây dựng theo quy định của pháp luật;
 - e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:
 - a) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;
 - b) Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát;
 - c) Xác định yêu cầu đối với khảo sát xây dựng và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện công việc;

- d) Thực hiện đúng hợp đồng khảo sát xây dựng đã ký kết;
- đ) Tổ chức giám sát công tác khảo sát xây dựng; nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát theo quy định của pháp luật;
- e) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng;
- g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Điều 77. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu khảo sát xây dựng

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

- a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan cung cấp số liệu, thông tin liên quan theo quy định của hợp đồng để thực hiện khảo sát xây dựng;
- b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài hợp đồng khảo sát xây dựng;
- c) Thuê nhà thầu phụ thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng khảo sát xây dựng;
- d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau:

- a) Thực hiện đúng yêu cầu khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này và hợp đồng khảo sát xây dựng;
- b) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng khi phát hiện yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;
- c) Chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát xây dựng và chất lượng khảo sát do mình thực hiện; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng khảo sát của nhà thầu phụ (nếu có) và kết quả khảo sát của nhà thầu phụ. Nhà thầu phụ khi tham gia khảo sát xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát trước nhà thầu chính và trước pháp luật;
- d) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng không phù hợp và vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng;
- đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.

Mục 2

THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Điều 78. Quy định chung về thiết kế xây dựng¹¹⁸

1. Thiết kế xây dựng gồm:

- a) Thiết kế sơ bộ trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng;
- b) Thiết kế cơ sở trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;
- c) Các thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở bao gồm thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front - End Engineering Design, sau đây gọi là thiết kế FEED), thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các thiết kế khác (nếu có) theo thông lệ quốc tế.

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

- a) Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công;
- b) Thiết kế hai bước bao gồm thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công;
- c) Thiết kế ba bước bao gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công;
- d) Thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế.

3. Người quyết định đầu tư quyết định số bước thiết kế xây dựng khi phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, tài liệu khảo sát xây dựng liên quan, dự toán xây dựng và chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) theo yêu cầu của chủ đầu tư.

5. Thiết kế bản vẽ thi công do tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu thi công xây dựng lập cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục công trình hoặc từng giai đoạn thi công công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư.

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

¹¹⁸ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 23 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 79. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

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

1. Phương án kiến trúc.
2. Phương án công nghệ (nếu có).
3. Công năng sử dụng.
4. Thời hạn sử dụng và quy trình vận hành, bảo trì công trình.
5. Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu.
6. Chỉ dẫn kỹ thuật.
7. Phương án phòng, chống cháy, nổ.
8. Phương án sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả.
9. Giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.
10. Dự toán xây dựng phù hợp với bước thiết kế xây dựng.

Điều 81.¹¹⁹ (được bãi bỏ)

Điều 82. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở¹²⁰

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này làm cơ sở phê duyệt, trừ trường hợp người quyết định đầu tư có quy định khác tại quyết định đầu tư xây dựng. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại Điều 83 của Luật này đối với bước thiết kế sau:

a) Thiết kế FEED trong trường hợp thực hiện hình thức hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (Engineering - Procurement - Construction, sau đây gọi là hợp đồng EPC);

¹¹⁹ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

¹²⁰ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 24 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

- b) Thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước;
- c) Thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế hai bước;
- d) Bước thiết kế khác ngay sau bước thiết kế cơ sở trong trường hợp thực hiện thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế.

3. Công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 83a của Luật này còn phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 83a của Luật này. Cơ quan thẩm định được mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định thiết kế xây dựng.

4. Công trình xây dựng có yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ý kiến hoặc thẩm duyệt theo quy định của pháp luật có liên quan.

5. Đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này, chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả thực hiện yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường quy định tại khoản 4 Điều này được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng làm cơ sở kết luận thẩm định.

6. Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định.

7. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng và các cơ quan, tổ chức có liên quan; thực hiện các yêu cầu (nếu có); phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều này.

8. Chủ đầu tư phê duyệt bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư được quyết định về việc phê duyệt đối với các bước thiết kế còn lại.

9. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với công trình xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 83. Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của chủ đầu tư¹²¹

1. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, chủ đầu tư thẩm định các nội dung sau:

a) Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế, quy định tại hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với yêu cầu về dây chuyền và thiết bị công nghệ (nếu có);

c) Việc lập dự toán xây dựng công trình; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; xác định giá trị dự toán xây dựng công trình.

2. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, nội dung thẩm định thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này và các nội dung quy định tại hợp đồng dự án PPP.

3. Đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật này và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 83a của Luật này, chủ đầu tư căn cứ nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83a của Luật này để tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng.

4. Đối với công trình xây dựng không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, chủ đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế, hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 83a. Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng¹²²

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bước thiết kế xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật này đối với các công trình xây dựng sau:

¹²¹ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹²² Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 26 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

- a) Công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công;
- b) Công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công thuộc dự án có quy mô nhóm B trở lên hoặc công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;
- c) Công trình xây dựng thuộc dự án PPP;
- d) Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

2. Đối với công trình xây dựng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và công trình xây dựng thuộc dự án PPP thành phần sử dụng vốn đầu tư công, nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng gồm:

- a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế;
- b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định;
- c) Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật này;
- d) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về việc xác định dự toán xây dựng;
- đ) Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
- e) Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Đối với công trình xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều này và công trình xây dựng thuộc dự án PPP không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định nội dung quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 2 Điều này.

Điều 84. Điều chỉnh thiết kế xây dựng

1. Thiết kế xây dựng đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- a) Khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng;
- b) Trong quá trình thi công xây dựng có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình và hiệu quả của dự án.

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

Điều 85. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thiết kế xây dựng¹²³

1. Chủ đầu tư có các quyền sau:

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

b) Lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng;

c) Đàm phán, ký kết hợp đồng thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; đình chỉ hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan;

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

2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng;

b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng;

¹²³ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 27 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

d) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng thiết kế xây dựng đã ký kết;

đ) Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

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

g) Lưu trữ hồ sơ thiết kế xây dựng;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế do mình đảm nhận trong đó bao gồm nội dung quy định tại Điều 79 và Điều 80 của Luật này; chịu trách

nhiệm về chất lượng thiết kế của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ khi tham gia thiết kế xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế trước nhà thầu chính và trước pháp luật;

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

đ) Không được chỉ định nhà sản xuất cung cấp vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng trong nội dung thiết kế xây dựng của công trình sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công¹²⁴;

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

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

Điều 87. Quyền và trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng trong công tác thẩm định thiết kế xây dựng¹²⁵

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin khi cần thiết làm cơ sở cho công tác thẩm định theo quy định;

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

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

2. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau:

a) Thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

¹²⁴ Cụm từ “vốn nhà nước” được thay bằng cụm từ “vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công” theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹²⁵ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 28 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để theo dõi, quản lý việc triển khai xây dựng;

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

Điều 87a. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức thẩm tra thiết kế xây dựng¹²⁶

1. Tổ chức thẩm tra có các quyền sau:

a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin làm cơ sở cho công tác thẩm tra;

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

2. Tổ chức thẩm tra có các nghĩa vụ sau:

a) Thẩm tra thiết kế xây dựng theo phạm vi yêu cầu của chủ đầu tư;

b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra làm cơ sở cho công tác thẩm định của chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng;

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

Điều 88. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công việc do mình thực hiện.

2. Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng do người quản lý, sử dụng công trình lưu trữ trong thời gian tối thiểu bằng thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật.

3. Việc lập, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

4. Chính phủ quy định chi tiết về lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

¹²⁶ Điều này được bổ sung theo quy định tại khoản 29 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Chương V

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 89. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng¹²⁷

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

2. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

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

c) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;

d) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

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

¹²⁷ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021; riêng quy định về "miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng" có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020.

e) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này;

h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h và i khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý.

3. Giấy phép xây dựng gồm:

- a) Giấy phép xây dựng mới;
- b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo;
- c) Giấy phép di dời công trình;
- d) Giấy phép xây dựng có thời hạn.

4. Công trình được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của từng giai đoạn được thẩm định và phê duyệt theo quy định của Luật này.

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi các công trình có yêu cầu thi công đồng thời, bảo đảm các yêu cầu về điều kiện, thời hạn cấp giấy phép xây dựng và yêu cầu đồng bộ của dự án.

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

1. Tên công trình thuộc dự án.
2. Tên và địa chỉ của chủ đầu tư.
3. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến.
4. Loại, cấp công trình xây dựng.
5. Cốt xây dựng công trình.
6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.
7. Mật độ xây dựng (nếu có).
8. Hệ số sử dụng đất (nếu có).
9. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung quy định từ khoản 1 đến khoản 8 Điều này còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình.
10. Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

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

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

¹²⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

2.¹²⁹ Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

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

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

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

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

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

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

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

a)¹³⁰ Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

b) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di

¹²⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 31 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹³⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung lần thứ nhất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

Điểm này được sửa đổi, bổ sung lần thứ hai theo quy định tại khoản 32 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

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

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

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc¹³¹ hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

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

Điều 94. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn¹³²

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

a) Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

¹³¹ Cụm từ “quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị” được thay bằng cụm từ “quy chế quản lý kiến trúc” theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

¹³² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

d) Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

3. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm b, c và d khoản 1 Điều 93 của Luật này.

4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch xây dựng có điều chỉnh kéo dài kế hoạch thực hiện thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thời hạn của quy hoạch xây dựng điều chỉnh.

5. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng

năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

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

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

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- d) Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề.

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

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- d) Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- đ)¹³³ Bản sao hoặc mã số chứng chỉ hành nghề của tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình được cấp theo quy định.

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

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

¹³³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 34 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

b)¹³⁴ Văn bản có ý kiến về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

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

6.¹³⁵ Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

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

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

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

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

¹³⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 34 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹³⁵ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 34 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 98. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

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

¹³⁶ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 35 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 99. Gia hạn giấy phép xây dựng

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

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

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

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

3. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan

cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp.

Điều 100. Cấp lại giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.
2. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:
 - a) Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng;
 - b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp đổi với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát.

Điều 101. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:
 - a) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;
 - b) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Điều 102. Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng

1. Quy trình cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau:
 - a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;
 - b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng; kiểm tra

hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định;

c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép;

d)¹³⁷ Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

đ) Trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng;

¹³⁷ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 36 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

e)¹³⁸ Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này. Thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

2. Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

3. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

4. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

¹³⁸ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 36 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

5.¹³⁹ Chính phủ quy định chi tiết về việc cấp giấy phép xây dựng.

6. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết mẫu đơn đề nghị, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Điều 103. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1.¹⁴⁰ *(được bãi bỏ)*

2.¹⁴¹ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này.

3.¹⁴² Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

¹³⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 36 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

¹⁴⁰ Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020.

¹⁴¹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021; riêng quy định về "giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt" có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2020.

¹⁴² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 104. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.
2. Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.
3. Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định tại Điều 102 của Luật này.
4. Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng.
5. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.

Điều 105. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

1. Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 102 của Luật này.
2. Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau:
 - a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;
 - b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;
 - c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:
- a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;
 - b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
 - c)¹⁴³ Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 107 của Luật này;
 - d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

¹⁴³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 38 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

(Xem tiếp Công báo số 1045 + 1046)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: <http://congbao.chinhphu.vn>
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng