

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
11.3.2026

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết khoản 19 Điều 3, Điều 7, khoản 1 Điều 9, Điều 11, Điều 16, khoản 4 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 19, Điều 21, Điều 22, điểm b khoản 2 Điều 23, khoản 3 Điều 23, điểm c khoản 1 Điều 27, khoản 5 Điều 28, khoản 2 Điều 30, khoản 3 Điều 31, Điều 32, khoản 3 Điều 44, Điều 47, Điều 68, khoản 2 Điều 70 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Xây dựng năm 2025).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình chính của dự án đầu tư xây dựng là công trình có công năng, quy mô quyết định đến mục tiêu, quy mô đầu tư của dự án.

2. Công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng là công trình thuộc danh mục quy định tại Phụ lục IV Nghị định này.

3. *Công trình xây dựng theo tuyến* là công trình được xây dựng theo hướng tuyến trong một hoặc nhiều khu vực địa giới hành chính, như: đường bộ; đường sắt; luồng, kênh đường thủy nội địa; luồng, kênh hàng hải; tuyến cáp treo; đường dây tải điện; mạng cáp ngoại vi viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động; đường ống dẫn dầu, dẫn khí, cấp thoát nước; đập đầu mối công trình thủy lợi, thủy điện; hệ thống dẫn, chuyển nước; đê, kè và các công trình tương tự khác.

4. *Dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo* là dự án đầu tư xây dựng nhằm duy trì, nâng cấp, mở rộng quy mô đầu tư xây dựng trên cơ sở giữ lại toàn bộ hoặc một phần hệ thống kết cấu chịu lực chính của công trình hiện hữu.

5. *Cơ quan chuẩn bị dự án* là chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân được người quyết định đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án trong trường hợp chưa xác định được chủ đầu tư.

6. *Công trình xanh* là công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng và vận hành đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, bảo đảm tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong công trình và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

7. *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.

Điều 4. Trình tự đầu tư xây dựng

1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Xây dựng năm 2025 được quy định cụ thể như sau:

a) Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc: lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư để quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có); lập đề xuất chương trình, dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (vốn ODA), vốn vay ưu đãi nước ngoài (nếu có); khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án; lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo kinh tế - kỹ thuật); phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng; các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án;

b) Giai đoạn thực hiện dự án gồm các công việc: chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có); khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, dự toán xây dựng; cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng); ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình; giám sát thi công xây dựng; tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành; vận hành, chạy thử; nghiệm thu

hoàn thành công trình xây dựng; quyết toán hợp đồng xây dựng; giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng; các công việc cần thiết khác liên quan đến thực hiện dự án;

c) Giai đoạn kết thúc xây dựng gồm các công việc: quyết toán hợp đồng xây dựng, quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành, xác nhận hoàn thành công trình; bàn giao công trình đưa vào sử dụng; bảo hành công trình xây dựng, bàn giao các hồ sơ liên quan; giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng; các công việc cần thiết khác.

2. Trình tự đầu tư xây dựng của dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo Điều 71 của Luật Xây dựng năm 2025; Dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách, công trình tạm thực hiện theo quy định tại Điều 73, 74 Nghị định này.

3. Trình tự đầu tư xây dựng của dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Đối với dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng chìa khóa trao tay, trình tự đầu tư xây dựng được thực hiện phù hợp với nội dung quy định của hợp đồng.

5. Đối với các dự án không quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều này, tùy thuộc điều kiện cụ thể và yêu cầu kỹ thuật của dự án, người quyết định đầu tư quyết định trình tự thực hiện tuân tự hoặc kết hợp, đồng thời đối với các công việc quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này, phù hợp với các nội dung tại quyết định phê duyệt dự án.

Điều 5. Phân loại dự án đầu tư xây dựng

1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy định tại Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025.

2. Theo mục đích, công năng phục vụ, dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy định tại Phụ lục III Nghị định này.

3. Đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài thực hiện theo quy định của Nghị định này và pháp luật về quản lý sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài.

4. Việc phân loại để quản lý các hoạt động xây dựng đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài tại Nghị định này được thực hiện như sau:

a) Dự án thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách trung ương; dự án thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương vay lại một phần hoặc toàn bộ vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài theo quy định pháp luật về cho vay lại vốn ODA, vay ưu đãi nước ngoài thực hiện theo các quy định đối với dự án đầu tư công tại điểm a khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025;

b) Dự án thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài theo quy định pháp luật về cho vay lại vốn ODA,

vốn vay ưu đãi nước ngoài làm phần vốn nhà nước tham gia trong dự án đối tác công tư (PPP) theo các quy định đối với dự án PPP tại điểm b khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025;

c) Dự án thuộc đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp vay lại một phần hoặc toàn bộ vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài theo quy định pháp luật về cho vay lại vốn ODA, vay ưu đãi nước ngoài theo các quy định đối với dự án đầu tư kinh doanh tại điểm d khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025.

Điều 6. Điều kiện đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao làm chủ đầu tư

Trong trường hợp chủ đầu tư không phải là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thì cơ quan, tổ chức, đơn vị theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Xây dựng năm 2025 được người quyết định đầu tư giao làm chủ đầu tư trong quá trình lập dự án đầu tư hoặc khi quyết định đầu tư khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Là cơ quan, tổ chức, đơn vị trực thuộc người quyết định đầu tư. Trường hợp không phải là cơ quan, tổ chức trực thuộc người quyết định đầu tư thì phải đảm bảo quy định về quản lý và nhiệm vụ chi của các cấp ngân sách theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

2. Có bộ máy hoặc các cá nhân có chuyên môn phù hợp, kinh nghiệm liên quan đến quản lý, sử dụng vốn đầu tư; quản lý, thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng; quản lý chất lượng xây dựng.

Điều 7. Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị giải quyết thủ tục hành chính chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền. Hồ sơ bản vẽ nộp theo hình thức trực tuyến phải được ký chữ ký số theo quy định.

2. Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp các giấy tờ, thông tin có trên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, hệ thống thông tin về đất đai khi các thông tin, dữ liệu này đã được cập nhật hoặc kết nối chia sẻ.

3. Khi thực hiện và sau khi kết thúc thủ tục hành chính, cơ quan thực hiện thủ tục hành chính, cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm cung cấp thông tin lên cổng thông tin điện tử theo quy định của Chính phủ về cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

4. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính chỉ chịu trách nhiệm về nội dung giải quyết các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật, không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; không chịu trách nhiệm về việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan

có liên quan thực hiện các bước tiếp theo không đúng với nội dung, yêu cầu đã nêu tại kết quả thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 8. Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số

1. Việc áp dụng BIM trong hoạt động xây dựng được quy định như sau:

a) Áp dụng đối với dự án có quy mô từ nhóm B trở lên ở thời điểm bắt đầu chuẩn bị dự án và chỉ yêu cầu áp dụng đối với công trình xây dựng mới từ cấp II trở lên thuộc dự án;

b) Đối với các công trình không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản này, khuyến khích chủ đầu tư chủ động áp dụng BIM trong đầu tư xây dựng và cung cấp tập tin BIM theo quy định tại khoản 3 và điểm b khoản 5 Điều này.

2. Phạm vi, nội dung thực hiện và các yêu cầu thông tin cần thiết của BIM đối với công trình được áp dụng BIM sẽ được thực hiện theo thỏa thuận được nêu tại hợp đồng của các bên có liên quan tại từng giai đoạn của dự án. Đối với các công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này cần có đánh giá của đơn vị tư vấn thẩm tra về tính thống nhất của mô hình BIM với hồ sơ thiết kế.

3. Đối với các công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, ngoài các hồ sơ trình thẩm định theo quy định của Nghị định này, cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm cung cấp dữ liệu BIM của công trình cho cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định sau:

a) Dữ liệu BIM được cung cấp theo các định dạng chuẩn mở IFC 4.0 trở lên hoặc các định dạng mở khác phù hợp với đặc thù, tính chất của công trình bằng các thiết bị lưu trữ phổ biến. Dữ liệu BIM có thể bao gồm nhiều tệp tin nhưng dung lượng của mỗi tệp tin không quá 500 MB;

b) Cơ quan có thẩm quyền được yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp định dạng gốc để đối chiếu. Định dạng dữ liệu gốc phải bảo đảm tính nguyên bản, giữ nguyên các tham số, cấu trúc đối tượng và thuộc tính của mô hình;

c) Nội dung dữ liệu BIM nộp cho cơ quan chuyên môn về xây dựng phải có các thông tin thể hiện được vị trí, hình dạng không gian ba chiều của công trình, trong đó thể hiện đầy đủ kích thước chủ yếu các bộ phận chính của công trình.

4. Dữ liệu BIM là tài nguyên số được tạo lập, quản lý và khai thác trong quá trình thực hiện dự án xây dựng. Đối với các dự án áp dụng BIM theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm thiết lập, quản lý và vận hành Môi trường dữ liệu chung (CDE) để quản lý, lưu trữ, chia sẻ và kiểm soát thông tin của dự án. Mô hình BIM đã được Chủ đầu tư chấp thuận, phát hành trên Môi trường dữ liệu chung (CDE) được sử dụng làm cơ sở đối chiếu, kiểm tra và làm rõ các nội dung kỹ thuật.

5. Việc sử dụng mô hình BIM để hỗ trợ công tác quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng được thực hiện như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng được sử dụng dữ liệu BIM để hỗ trợ thẩm định các nội dung về vị trí, hình khối, kích thước chủ yếu của công trình; phương án kiến trúc, kết cấu chính; tổ chức không gian, hệ thống kỹ thuật, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; kiểm tra xung đột kỹ thuật và trích xuất các chỉ tiêu chủ yếu;

b) Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật mô hình BIM hoàn công vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây theo quy định của Nghị định về cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

6. Việc quản lý, khai thác, chia sẻ và lưu trữ dữ liệu BIM và thông tin trên Môi trường dữ liệu chung (CDE) phải tuân thủ quy định của pháp luật về an toàn thông tin, bảo mật dữ liệu, lưu trữ, sở hữu trí tuệ và các quy định pháp luật có liên quan. Quyền và trách nhiệm của các bên liên quan đối với dữ liệu BIM được xác định trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

7. Bộ Xây dựng hướng dẫn việc áp dụng BIM trong hoạt động xây dựng. Trường hợp cần thiết, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành quyết định hướng dẫn chi tiết áp dụng BIM theo các giai đoạn của dự án thuộc chuyên ngành do mình quản lý. Hướng dẫn BIM chuyên ngành phải phù hợp với hướng dẫn chung áp dụng BIM do Bộ Xây dựng ban hành.

8. Khuyến khích tổ chức, cá nhân nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong hoạt động đầu tư xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, chất lượng công trình và sử dụng bền vững tài nguyên.

Điều 9. Khuyến khích đầu tư xây dựng công trình xanh

1. Nhà nước khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng công trình áp dụng hệ thống đánh giá, chứng nhận công trình xanh của các tổ chức trong nước và quốc tế phù hợp với điều kiện Việt Nam. Việc đánh giá, chứng nhận công trình xanh được thực hiện trên nguyên tắc tự nguyện, theo thỏa thuận dân sự giữa chủ đầu tư và tổ chức đánh giá, chứng nhận.

2. Hệ thống đánh giá, chứng nhận công trình xanh được khuyến khích bao gồm các nhóm tiêu chí sau:

a) Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả: đáp ứng các yêu cầu về hiệu quả năng lượng theo các tiêu chuẩn về hiệu quả năng lượng;

b) Sử dụng nước tiết kiệm và hiệu quả: áp dụng các giải pháp, thiết bị tiết kiệm nước; chỉ tiêu sử dụng nước thấp hơn tiêu chuẩn quy định; thực hiện tái sử dụng nước mưa và nước thải;

c) Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường: ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, vật liệu không nung, vật liệu tái chế, vật liệu tiết kiệm năng lượng và các loại vật liệu xanh khác;

d) Chất lượng môi trường trong nhà: đảm bảo các chỉ số về nhiệt độ, độ ẩm, chiếu sáng và chất lượng không khí; không có chất độc hại phát sinh từ vật liệu và sản phẩm lắp đặt trong công trình;

đ) Bảo vệ môi trường và hệ sinh thái: vị trí xây dựng công trình không phá vỡ cảnh quan, sinh thái tự nhiên; có giải pháp giảm thiểu chất thải, nước thải, khí thải và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu;

e) Quản lý vận hành công trình: thiết lập quy trình vận hành, bảo trì và bảo dưỡng định kỳ nhằm duy trì hiệu năng xanh trong suốt vòng đời công trình;

g) Giải pháp sáng tạo (điểm thưởng): áp dụng các công nghệ, giải pháp thiết kế mới mang lại hiệu quả vượt trội so với các tiêu chuẩn hiện hành, song vẫn đáp ứng các tiêu chí nêu trên;

h) Trong thang điểm đánh giá công trình xanh, nhóm tiêu chí về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả không được thấp hơn 28% trên tổng số điểm của toàn bộ nhóm các tiêu chí đánh giá.

3. Dự án đầu tư xây dựng công trình xanh được ưu tiên tiếp cận các nguồn tín dụng xanh, trái phiếu xanh, vay vốn ưu đãi từ quỹ bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; vay vốn ưu đãi từ quỹ thúc đẩy sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả theo quy định của pháp luật về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

4. Kết quả đánh giá, chứng nhận công trình xanh là cơ sở để chủ đầu tư xây dựng công trình thực hiện các thủ tục tiếp cận các chính sách ưu đãi, hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều này. Việc xác định dự án đủ điều kiện vay vốn ưu đãi được thực hiện theo quy chế cho vay và quy trình thẩm định nội bộ của tổ chức tín dụng hoặc đơn vị quản lý quỹ.

5. Bộ Xây dựng ban hành tài liệu hướng dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn, định mức và công bố hệ thống cơ sở dữ liệu về công trình xanh để các chủ thể tham chiếu, áp dụng; thực hiện hỗ trợ đào tạo, truyền thông nâng cao nhận thức cộng đồng về công trình xanh.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế của địa phương để ban hành chính sách khuyến khích, hỗ trợ bổ sung nhằm thúc đẩy phát triển công trình xanh trên địa bàn quản lý.

7. Chủ đầu tư, tổ chức đánh giá chứng nhận công trình xanh tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của các số liệu, kết quả đánh giá. Trường hợp công trình sau khi hoàn thành không đạt cấp độ xanh như đã cam kết đề hưởng ưu đãi, chủ đầu tư phải thực hiện hoàn trả các khoản ưu đãi, hỗ trợ và chịu trách nhiệm theo thỏa thuận với tổ chức cấp tín dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Áp dụng tiêu chuẩn trong hoạt động xây dựng

1. Tiêu chuẩn áp dụng cho dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận phù hợp với trình tự

đầu tư xây dựng và được thể hiện trong quyết định phê duyệt dự án, hồ sơ thiết kế xây dựng hoặc bằng văn bản chấp thuận riêng.

Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có nhu cầu điều chỉnh, bổ sung tiêu chuẩn áp dụng mà không làm thay đổi các nội dung dẫn đến yêu cầu phải điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư đề xuất, báo cáo người quyết định đầu tư về nội dung điều chỉnh trước khi quyết định.

2. Việc lựa chọn, áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài, tiêu chuẩn cơ sở trong hoạt động xây dựng phải tuân thủ quy định của Luật Xây dựng năm 2025, pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài:

a) Trong thuyết minh thiết kế xây dựng hoặc chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có), theo mức độ chi tiết của bước thiết kế, phải có đánh giá về sự phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và tính tương thích với các tiêu chuẩn có liên quan;

b) Việc lựa chọn tiêu chuẩn nước ngoài phải bảo đảm khả năng áp dụng, phù hợp với điều kiện thực tế của dự án, công trình xây dựng.

4. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn cơ sở thì phải có thuyết minh về sự phù hợp của tiêu chuẩn cơ sở với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và tính tương thích với các tiêu chuẩn có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Mục 1

KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Điều 11. Trình tự thực hiện khảo sát xây dựng

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng.
2. Lập, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.
3. Thực hiện khảo sát xây dựng.
4. Nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát xây dựng.

Điều 12. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng

1. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng được lập cho công tác khảo sát phục vụ việc lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thiết kế sửa chữa, cải tạo, mở rộng, nâng cấp công trình hoặc phục vụ các công tác khảo sát khác có liên quan đến hoạt động xây dựng.

2. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng do nhà thầu thiết kế hoặc nhà thầu khảo sát xây dựng lập. Trường hợp chưa lựa chọn được nhà thầu thiết kế, nhà thầu

khảo sát xây dựng hoặc trong các trường hợp khảo sát khác, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền lập dự án PPP được thuê tổ chức, cá nhân hoặc giao tổ chức, cá nhân trực thuộc có chuyên môn về khảo sát hoặc thiết kế xây dựng để lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng.

3. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng bằng văn bản hoặc phê duyệt trực tiếp tại nhiệm vụ khảo sát xây dựng.

4. Các nội dung của nhiệm vụ khảo sát xây dựng bao gồm:

- a) Mục đích khảo sát xây dựng;
- b) Phạm vi khảo sát xây dựng;
- c) Yêu cầu về việc áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng;
- d) Sơ bộ khối lượng các loại công tác khảo sát xây dựng, dự toán khảo sát xây dựng (nếu có);
- đ) Thời gian thực hiện khảo sát xây dựng.

5. Nhiệm vụ khảo sát xây dựng được sửa đổi, bổ sung trong các trường hợp sau:

- a) Trong quá trình thực hiện khảo sát xây dựng, phát hiện các yếu tố khác thường có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế hoặc khi có thay đổi nhiệm vụ thiết kế cần phải bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng;
- b) Trong quá trình thiết kế, nhà thầu thiết kế phát hiện nhiệm vụ khảo sát xây dựng, báo cáo khảo sát xây dựng không đáp ứng yêu cầu thiết kế;
- c) Trong quá trình thi công, phát hiện các yếu tố địa chất khác thường, không đáp ứng được nhiệm vụ khảo sát đã được phê duyệt có thể ảnh hưởng đến chất lượng công trình, biện pháp thi công xây dựng công trình.

6. Khi lập nhiệm vụ khảo sát ở bước thiết kế xây dựng sau thì phải xem xét nhiệm vụ khảo sát và kết quả khảo sát đã thực hiện ở bước thiết kế xây dựng trước và các kết quả khảo sát có liên quan được thực hiện trước đó (nếu có).

Điều 13. Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng

1. Nhà thầu khảo sát lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phù hợp với nhiệm vụ khảo sát xây dựng.

2. Nội dung phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng:

- a) Cơ sở lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng;
- b) Thành phần, khối lượng công tác khảo sát xây dựng;
- c) Phương pháp, thiết bị khảo sát và phòng thí nghiệm được sử dụng;
- d) Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng áp dụng;

đ) Tổ chức thực hiện và biện pháp kiểm soát chất lượng của nhà thầu khảo sát xây dựng;

e) Tiến độ thực hiện;

g) Biện pháp bảo đảm an toàn cho người, thiết bị, các công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng khác trong khu vực khảo sát; biện pháp bảo vệ môi trường, giữ gìn cảnh quan trong khu vực khảo sát và phục hồi hiện trạng sau khi kết thúc khảo sát.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra hoặc thuê tổ chức tư vấn để thẩm tra phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng và phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng.

Điều 14. Quản lý công tác khảo sát xây dựng

1. Nhà thầu khảo sát có trách nhiệm bố trí đủ người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp để thực hiện khảo sát theo quy định của hợp đồng; cử người có đủ điều kiện năng lực để làm chủ nhiệm khảo sát và tổ chức thực hiện biện pháp kiểm soát chất lượng quy định tại phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.

2. Tùy theo quy mô và loại hình khảo sát, chủ đầu tư được tự thực hiện hoặc thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn phù hợp với loại hình khảo sát để giám sát khảo sát xây dựng theo các nội dung sau:

a) Kiểm tra điều kiện thực hiện của nhà thầu khảo sát xây dựng bao gồm nhân lực, thiết bị khảo sát tại hiện trường, phòng thí nghiệm (nếu có) được sử dụng so với phương án khảo sát xây dựng được duyệt và quy định của hợp đồng;

b) Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện khảo sát xây dựng bao gồm: vị trí khảo sát, khối lượng khảo sát, quy trình thực hiện khảo sát, lưu giữ số liệu khảo sát và mẫu thí nghiệm; công tác thí nghiệm trong phòng và thí nghiệm hiện trường; công tác bảo đảm an toàn lao động, an toàn môi trường trong quá trình thực hiện khảo sát.

3. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án được quyền đình chỉ công việc khảo sát khi phát hiện nhà thầu không thực hiện đúng phương án khảo sát đã được phê duyệt hoặc các quy định của hợp đồng.

Điều 15. Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

1. Căn cứ thực hiện khảo sát xây dựng.

2. Quy trình và phương pháp khảo sát xây dựng.

3. Khái quát về vị trí và điều kiện tự nhiên của khu vực khảo sát xây dựng, đặc điểm, quy mô, tính chất của công trình.

4. Khối lượng khảo sát xây dựng đã thực hiện.

5. Kết quả, số liệu khảo sát xây dựng sau khi thí nghiệm, phân tích.

6. Các ý kiến đánh giá, lưu ý, đề xuất (nếu có).

7. Kết luận và kiến nghị.

8. Các phụ lục kèm theo.

Điều 16. Phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát xây dựng

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm phê duyệt Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng bằng văn bản hoặc phê duyệt trực tiếp tại Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng. Cơ quan chuẩn bị dự án được quyền yêu cầu nhà thầu tư vấn thiết kế kiểm tra Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng đối với trường hợp nhà thầu tư vấn thiết kế độc lập với nhà thầu khảo sát xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để kiểm tra Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng làm cơ sở phê duyệt.

2. Nhà thầu khảo sát chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về chất lượng khảo sát xây dựng do mình thực hiện. Việc phê duyệt Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng của cơ quan chuẩn bị dự án không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về chất lượng khảo sát xây dựng do nhà thầu khảo sát thực hiện.

3. Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng là thành phần của hồ sơ hoàn thành công trình và được lưu trữ theo quy định.

Mục 2

THIẾT KẾ XÂY DỰNG

Điều 17. Quy định chung về thiết kế xây dựng

1. Thiết kế xây dựng gồm các loại thiết kế được quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Xây dựng năm 2025.

2. Tùy theo quy mô, tính chất, yêu cầu về thời gian thực hiện của dự án và mục tiêu của dự án, người quyết định đầu tư quyết định số bước thiết kế trước hoặc khi phê duyệt dự án; trường hợp được người quyết định đầu tư giao tại quyết định phê duyệt dự án, chủ đầu tư quyết định số bước thiết kế sau khi dự án được phê duyệt.

3. Số bước thiết kế cụ thể như sau:

a) Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công;

b) Thiết kế hai bước gồm: thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công; thiết kế FEED và thiết kế bản vẽ thi công; thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công;

c) Thiết kế ba bước gồm: thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công; thiết kế cơ sở, thiết kế FEED và thiết kế bản vẽ thi công; thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công;

d) Thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế.

4. Nội dung của từng bước thiết kế xây dựng phải đáp ứng các quy định của pháp luật về xây dựng và phù hợp với mục đích, nhiệm vụ thiết kế xây dựng đặt ra cho từng bước thiết kế xây dựng.

5. Hồ sơ thiết kế xây dựng tương ứng với từng loại thiết kế phải đảm bảo các nội dung theo quy định tại Điều 20, 21, 22, 23, 23 và 24 Nghị định này. Đối với các thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, hồ sơ thiết kế xây dựng bao gồm dự toán xây dựng.

6. Trong quá trình lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, chủ đầu tư được quyết định việc thay đổi một số nội dung so với thiết kế xây dựng bước trước nhằm đáp ứng hiệu quả và yêu cầu sử dụng khi không thuộc các trường hợp quy định tại Phụ lục VI của Nghị định này.

7. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án chịu trách nhiệm tổ chức lập thiết kế xây dựng trừ các bước thiết kế xây dựng được giao cho nhà thầu xây dựng lập theo quy định của hợp đồng.

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

Điều 18. Nhiệm vụ thiết kế xây dựng

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án lập hoặc thuê tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm về thiết kế xây dựng theo quy định tại Nghị định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và năng lực hoạt động xây dựng lập nhiệm vụ thiết kế xây dựng.

2. Nhiệm vụ thiết kế xây dựng phải phù hợp với chủ trương đầu tư và là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng, lập thiết kế xây dựng. Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn, chuyên gia để góp ý hoặc thẩm tra nhiệm vụ thiết kế.

3. Nội dung chính của nhiệm vụ thiết kế xây dựng bao gồm:

a) Các căn cứ để lập nhiệm vụ thiết kế xây dựng;

b) Mục tiêu xây dựng công trình;

c) Địa điểm xây dựng công trình;

d) Các yêu cầu về quy hoạch làm cơ sở lập dự án, cảnh quan và kiến trúc của công trình (nếu có) đối với thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

đ) Các yêu cầu về quy mô và thời hạn sử dụng công trình, công năng sử dụng, tiêu chuẩn và các yêu cầu kỹ thuật khác đối với công trình.

4. Nhiệm vụ thiết kế xây dựng được sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng điều kiện thực tế để đảm bảo hiệu quả và yêu cầu sử dụng dự án đầu tư xây dựng công trình.

5. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án chấp thuận bằng văn bản riêng hoặc tại nhiệm vụ thiết kế.

Điều 19. Quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng

1. Hồ sơ thiết kế xây dựng được lập cho từng công trình bao gồm thuyết minh thiết kế, các bản vẽ thiết kế và các tài liệu có liên quan theo từng loại thiết kế xây dựng quy định tại Nghị định này.

2. Bản vẽ thiết kế xây dựng phải có kích cỡ, tỷ lệ, khung tên được thể hiện theo các tiêu chuẩn áp dụng trong hoạt động xây dựng. Khung tên từng bản vẽ phải có tên, chữ ký của người trực tiếp thiết kế, người kiểm tra thiết kế, chủ trì thiết kế, chủ nhiệm thiết kế. Đối với trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng là tổ chức, bản vẽ phải được ký và đóng dấu của tổ chức theo quy định.

3. Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được đóng thành tập hồ sơ, được lập danh mục, đánh số, ký hiệu để tra cứu và bảo quản lâu dài.

4. Phần hồ sơ thiết kế kiến trúc trong hồ sơ thiết kế xây dựng (nếu có) theo quy định theo pháp luật về kiến trúc.

5. Trường hợp hồ sơ thiết kế xây dựng được lập thành hồ sơ điện tử phải đảm bảo các nội dung sau:

a) Hồ sơ điện tử được ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử;

b) Hồ sơ điện tử có định dạng phù hợp theo quy định của pháp luật về lưu trữ;

c) Hồ sơ điện tử được lập thành thư mục gồm danh mục hồ sơ, tiêu đề hồ sơ, số thứ tự, ký hiệu hồ sơ bảo đảm thuận tiện cho việc thực hiện thủ tục hành chính, tra cứu, quản lý và lưu trữ lâu dài trên môi trường điện tử. Chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ điện tử đảm bảo nội dung theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 20. Nội dung thiết kế sơ bộ

1. Thiết kế sơ bộ được lập phải thể hiện các ý tưởng ban đầu và giải pháp tổng thể cho dự án, đủ điều kiện để xác định sơ bộ về quy mô đầu tư và lựa chọn phương án công nghệ, thiết bị (nếu có). Thiết kế sơ bộ gồm thuyết minh và các bản vẽ.

2. Thuyết minh tại thiết kế sơ bộ gồm các nội dung: về quy mô, tính chất của dự án; hiện trạng, ranh giới khu đất; về sự phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập thiết kế sơ bộ, kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án; về giải pháp thiết kế sơ bộ và danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án.

3. Bản vẽ thiết kế sơ bộ gồm: Sơ đồ vị trí, địa điểm khu đất xây dựng; sơ bộ tổng mặt bằng của dự án; bản vẽ thể hiện giải pháp thiết kế sơ bộ công trình của dự án.

4. Bản vẽ và thuyết minh sơ bộ về dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ (nếu có).

Điều 21. Nội dung thiết kế cơ sở

1. Thiết kế cơ sở được lập phải đáp ứng 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.

2. Thuyết minh thiết kế cơ sở gồm các nội dung sau:

a) Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình (đối với công trình theo tuyến), danh mục và quy mô, loại, cấp công trình;

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

c) Phương án thiết kế kiến trúc công trình, bao gồm: thể hiện các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc chủ yếu; công năng chính của công trình; thiết kế nội thất công trình (nếu có);

d) Nội dung thuyết minh tính toán kết cấu công trình và nền (nếu có) gồm: danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng trong việc tính toán; tải trọng và tác động, phân tích giải pháp thiết kế được lựa chọn để bảo đảm an toàn công trình và bảng tính kèm theo (nếu có);

đ) Phương án thiết kế cơ điện công trình;

e) Phương án vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình;

g) Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình và giải pháp phòng cháy, chữa cháy theo yêu cầu;

h) Kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở;

i) Các nội dung khác theo yêu cầu của dự án.

3. Bản vẽ thiết kế cơ sở phải thể hiện được các nội dung về kích thước, thông số kỹ thuật và vật liệu chủ yếu được sử dụng, bao gồm:

a) Tổng mặt bằng công trình hoặc bản vẽ phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến;

b) Mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt công trình hoặc các bản vẽ theo yêu cầu chuyên ngành thể hiện kích thước, thông số kỹ thuật của công trình; nội thất công trình (nếu có);

c) Các bản vẽ thể hiện giải pháp thiết kế kết cấu chính;

d) Giải pháp thiết kế hệ thống cơ điện công trình;

đ) Giải pháp thiết kế phòng cháy và chữa cháy (nếu có yêu cầu);

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

g) Các bản vẽ khác theo yêu cầu của dự án.

Điều 22. Nội dung thiết kế FEED

1. Thiết kế FEED được lập đối với dự án có thiết kế công nghệ để cụ thể hóa các yêu cầu về phương án công nghệ, thông số kỹ thuật của thiết bị công nghệ; thể hiện được giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng chủ yếu phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.

2. Thuyết minh thiết kế FEED gồm các nội dung sau:

- a) Các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định này;
- b) Đề xuất kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu, phương án phân chia các gói thầu EPC, EC, EP (nếu có);
- c) Phương án đào tạo, chuyển giao công nghệ;
- d) Các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật về dây chuyền công nghệ; quy mô công suất; thông tin, thông số kỹ thuật của hệ thống thiết bị công trình;
- đ) Chỉ dẫn kỹ thuật thiết kế FEED và hướng dẫn bảo trì;
- e) Các nội dung khác có liên quan đến dự án.

3. Thuyết minh và bản vẽ thiết kế đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy khi có yêu cầu theo quy định tại quy chuẩn về an toàn cháy và các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Bản vẽ thiết kế phải thể hiện đầy đủ các giải pháp, kích thước chi tiết, thông số kỹ thuật của sơ đồ công nghệ, các bản vẽ về kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật trong và ngoài công trình, cụ thể: bản vẽ dây chuyền công nghệ và vị trí hệ thống thiết bị chính; mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng của công trình; mặt bằng bố trí kết cấu và sơ bộ kết cấu chịu lực của công trình; mặt bằng và sơ đồ hệ thống kỹ thuật trong và ngoài công trình; các bản vẽ khác có liên quan đến dự án.

5. Các hồ sơ có liên quan đến kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu, phương án phân chia gói thầu, dự toán gói thầu EPC, EC, EP (nếu có).

6. Chỉ dẫn kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định này. Hướng dẫn bảo trì thực hiện theo quy định tại Điều 65 Luật Xây dựng năm 2025 và quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

7. Các tài liệu khác có liên quan.

Điều 23. Nội dung thiết kế kỹ thuật

1. Thiết kế kỹ thuật phải thể hiện đầy đủ các giải pháp về kiến trúc, kết cấu, công nghệ (nếu có), hệ thống kỹ thuật trong và ngoài công trình kèm theo các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng đáp ứng được quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng. Thiết kế kỹ thuật bao gồm thuyết minh, các bản vẽ, chỉ dẫn kỹ thuật và hướng dẫn bảo trì công trình.

2. Nội dung về thuyết minh tính toán kết cấu công trình và nền (nếu có) được quy định như sau:

a) Danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, loại, cấp công trình sử dụng trong việc tính toán;

b) Tải trọng và tác động, kết quả tính toán chi tiết, đầy đủ các cấu kiện chịu lực, bộ phận của công trình, đảm bảo về an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng và có bản tính kèm theo;

c) Bảng tổng hợp kết quả tính toán thể hiện tiêu chí đánh giá an toàn kết cấu công trình gồm: ổn định (nếu có), chuyển vị, biến dạng giới hạn của nền móng; khả năng chịu lực, biến dạng, ổn định cục bộ (nếu có) của các cấu kiện chịu lực; một số tiêu chí khác trong trường hợp cần thiết và có đối chiếu, so sánh với các thông số tương ứng nêu tại quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng làm cơ sở để nhà thầu tư vấn thẩm tra xem xét, kiểm tính và kết luận về an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng.

3. Thuyết minh và bản vẽ đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy khi có yêu cầu theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Bản vẽ thiết kế phải thể hiện đầy đủ các giải pháp, kích thước chi tiết, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn áp dụng đảm bảo đủ điều kiện để lập thiết kế bản vẽ thi công, cụ thể: các bản vẽ về mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng của công trình; mặt bằng kết cấu và chi tiết các cấu kiện tham gia chịu lực của công trình; mặt bằng và sơ đồ hệ thống cơ điện, hệ thống kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình (nếu có); bản vẽ dây chuyền công nghệ và vị trí hệ thống thiết bị chính (nếu có) và các bản vẽ khác có liên quan.

5. Chỉ dẫn kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định này. Hướng dẫn bảo trì thực hiện theo quy định tại Điều 65 Luật Xây dựng năm 2025 và quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

6. Trường hợp người quyết định đầu tư lựa chọn thiết kế kỹ thuật là thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, nội dung thiết kế kỹ thuật bao gồm các nội dung quy định tại Điều này và tại khoản 2, khoản 3 Điều 21 Nghị định này.

Điều 24. Nội dung thiết kế bản vẽ thi công

1. Thiết kế bản vẽ thi công phải thể hiện chi tiết các giải pháp về kiến trúc, kết cấu, công nghệ (nếu có), hệ thống kỹ thuật trong và ngoài công trình; thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng, chi tiết cấu tạo, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng. Thiết kế bản vẽ thi công bao gồm thuyết minh, các bản vẽ, chỉ dẫn kỹ thuật và hướng dẫn bảo trì công trình.

2. Nội dung thuyết minh tính toán kết cấu công trình và nền (nếu có) thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định này trong trường hợp thiết kế hai bước hoặc thiết kế một bước đối với dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

3. Thuyết minh và bản vẽ thiết kế thi công đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy khi có yêu cầu theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Chỉ dẫn kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định này. Hướng dẫn bảo trì thực hiện theo quy định tại Điều 65 Luật Xây dựng năm 2025 và quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

5. Bản vẽ thiết kế bản vẽ thi công phải thể hiện đầy đủ các giải pháp, kích thước chi tiết, thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo đảm bảo đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình.

Điều 25. Chỉ dẫn kỹ thuật

1. Chỉ dẫn kỹ thuật là tập hợp các yêu cầu kỹ thuật dựa trên các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình, thiết kế xây dựng công trình để hướng dẫn, quy định về vật liệu, sản phẩm, thiết bị sử dụng cho công trình và các công tác thi công, giám sát, nghiệm thu công trình xây dựng.

2. Chỉ dẫn kỹ thuật là tài liệu không tách rời của hồ sơ thiết kế xây dựng; chỉ dẫn kỹ thuật được phê duyệt là một thành phần của hồ sơ mời thầu thi công xây dựng.

3. Chỉ dẫn kỹ thuật phải lập riêng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I. Đối với các công trình còn lại, chỉ dẫn kỹ thuật có thể được lập riêng hoặc quy định trong thuyết minh thiết kế xây dựng.

Điều 26. Quản lý công tác thiết kế xây dựng

1. Nhà thầu thiết kế xây dựng chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế xây dựng do mình thực hiện; việc thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng của cá nhân, tổ chức, chủ đầu tư, người quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế xây dựng về chất lượng thiết kế xây dựng do mình thực hiện.

2. Công trình có tính chất kỹ thuật phức tạp, nhà thầu thiết kế xây dựng được đề xuất với chủ đầu tư thực hiện các thí nghiệm, thử nghiệm mô phỏng để kiểm tra, tính toán khả năng làm việc của công trình nhằm hoàn thiện thiết kế xây dựng, bảo đảm yêu cầu kỹ thuật và an toàn công trình.

3. Sau khi hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt theo quy định, chủ đầu tư kiểm tra khối lượng công việc đã thực hiện so với quy định của hợp đồng xây dựng và thông báo chấp thuận nghiệm thu hồ sơ thiết kế xây dựng bằng văn bản đến nhà thầu thiết kế xây dựng nếu đạt yêu cầu.

Điều 27. Điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt

1. Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng dẫn đến điều chỉnh dự án theo quy định tại Phụ lục V của Nghị định này, chủ đầu tư phải trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh để trình người quyết định đầu tư phê duyệt trước khi triển khai các bước tiếp theo.

2. Trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng đã được chủ đầu tư phê duyệt, nhưng không thuộc các trường hợp quy định tại Phụ lục VI Nghị định này thì chủ đầu tư tổ chức thẩm định điều chỉnh và phê duyệt điều chỉnh trước khi triển khai các bước tiếp theo.

3. Chủ đầu tư thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh với các nội dung quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 30 Luật Xây dựng năm 2025 làm cơ sở phê duyệt điều chỉnh; công trình thuộc đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật Xây dựng năm 2025 phải được nhà thầu tư vấn thẩm tra làm cơ sở để chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh.

4. Việc thẩm tra thiết kế xây dựng điều chỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định này.

Mục 3

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

Điều 28. Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án

1. Các quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật gồm:

a) Quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;

b) Quy hoạch không gian ngầm theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm;

c) Quy hoạch chi tiết ngành về kết cấu hạ tầng theo quy định của pháp luật về quy hoạch và pháp luật chuyên ngành;

d) Phương án quản lý rừng bền vững và đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật lâm nghiệp đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng;

e) Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng ở

các khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết ngành;

g) Thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp dự án được đầu tư xây dựng tại khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

h) Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (lập theo quy trình rút gọn) theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các dự án còn lại.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo giữ nguyên quy mô, chức năng hiện hữu của các công trình xây dựng thì không yêu cầu căn cứ quy hoạch để lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Điều 29. Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

1. Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện với toàn bộ dự án, từng dự án thành phần hoặc lập cho một hoặc một số công trình bảo đảm phù hợp với phân kỳ đầu tư, các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có).

2. Dự án quy mô nhỏ chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo;

b) Dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp có tổng mức đầu tư không quá 20 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất);

c) Dự án đầu tư xây dựng nhóm C nhằm mục đích bảo trì, duy tu, bảo dưỡng;

d) Dự án nạo vét duy tu luồng hàng hải công cộng, đường thủy nội địa;

đ) Dự án đầu tư xây dựng có nội dung chủ yếu là mua sắm hàng hóa, cung cấp dịch vụ, lắp đặt thiết bị hoặc dự án sửa chữa, cải tạo có chi phí xây dựng (không bao gồm chi phí thiết bị) dưới 10% tổng mức đầu tư và không quá 10 tỷ đồng (trừ dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư);

e) Dự án đầu tư xây dựng chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của pháp luật khác có liên quan;

3. Người quyết định đầu tư được quyết định việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án quy định tại khoản 2 Điều này khi dự án có yêu cầu đặc thù về kỹ thuật xây dựng hoặc thiết kế công nghệ cần lập thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật; các dự án này không thuộc trường hợp phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, chủ đầu

tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định thiết kế triển khai sau khi dự án được phê duyệt, đảm bảo các nội dung thẩm định tuân thủ theo quy định pháp luật.

4. Khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, cơ quan chuẩn bị dự án được thay đổi một số nội dung so với quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án, văn bản phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư mà vẫn được coi là phù hợp với quy hoạch, chủ trương đầu tư, cụ thể sau:

a) Đối với các công trình không theo tuyến xác định tại quy hoạch đô thị và nông thôn: điều chỉnh về bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật công trình khi bảo đảm các chỉ tiêu, thông số trong quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, quy định về quản lý không gian và thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có), quy chuẩn về quy hoạch;

b) Đối với công trình theo tuyến: điều chỉnh ranh giới, diện tích sử dụng đất, điều chỉnh cục bộ hướng tuyến, điểm khống chế khi không làm thay đổi mục tiêu dự án, bảo đảm các yêu cầu nêu tại quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều chỉnh một số chỉ tiêu, thông số trong văn bản về quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt khi không thuộc trường hợp có yêu cầu phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 30. Tách dự án thành phần, phân kỳ đầu tư

1. Trường hợp tách dự án thành phần, dự án thành phần độc lập, dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập tại giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng hoặc lập đề xuất dự án, các dự án thành phần, dự án độc lập được xác định tại quyết định hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trường hợp tách dự án thành phần, dự án thành phần độc lập trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, quyết định đầu tư, các dự án thành phần phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Việc tách dự án thành phần, dự án thành phần độc lập phải bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quy định của pháp luật có liên quan (nếu có);

b) Việc tách dự án thành phần của dự án đầu tư công phải đáp ứng theo quy định pháp luật về đầu tư công;

c) Quy mô dự án thành phần không thuộc trường hợp được lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này;

d) Dự án thành phần độc lập phải đáp ứng yêu cầu về vận hành, khai thác độc lập và được quản lý như dự án độc lập. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu chức năng, trong các dự án thành phần độc lập phải có một dự án thành phần được lập cho toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung của dự án và một số công trình xây dựng khác (nếu có).

3. Việc phân kỳ đầu tư được thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định đầu tư xây dựng. Việc phân kỳ đầu tư phải 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 (nếu có).

Điều 31. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi

1. Thuyết minh của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư công gồm các nội dung sau:

a) Sự cần thiết, mục tiêu đầu tư xây dựng, quy mô công suất; đánh giá sự phù hợp với chủ trương đầu tư (nếu có);

b) Địa điểm xây dựng, diện tích và chức năng sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án và quy hoạch có liên quan;

c) Phân tích các yếu tố đảm bảo thực hiện dự án về điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - kỹ thuật, sử dụng tài nguyên, sử dụng lao động, lựa chọn công nghệ, thiết bị, giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, khai thác, sử dụng;

d) Phương án phân chia dự án thành phần, dự án thành phần độc lập, phân kỳ đầu tư (nếu có);

đ) Đánh giá tác động môi trường và việc bảo vệ môi trường (trường hợp có yêu cầu lập Báo cáo riêng theo pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung thuyết minh chỉ nêu kết quả thực hiện);

e) Phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ, và tái định cư (nếu có);

g) Dự kiến thời gian thực hiện dự án; các mốc thời gian chính thực hiện;

h) Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí;

i) Nguồn vốn, khả năng thu hồi vốn (nếu có);

k) Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội, việc bảo đảm quốc phòng - an ninh của dự án;

l) Phương án đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có);

m) Kiến nghị các cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án;

n) Các nội dung cần thiết khác;

o) Đối với trường hợp lập thiết kế FEED tại Báo cáo nghiên cứu khả thi: đề xuất kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu, phương án phân chia các gói thầu EPC, EC, EP (nếu có).

2. Thuyết minh của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư kinh doanh phải thể hiện được các nội dung quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này và các nội dung theo yêu cầu của người quyết định đầu tư.

3. Ngoài các quy định chung theo khoản 1, khoản 2 Điều này, Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị còn phải thuyết minh rõ các nội dung sau:

a) Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở; tỷ lệ, số lượng các loại nhà ở (biệt thự, liền kề, căn hộ chung cư); sự tương thích của số lượng các loại nhà ở với quy mô dân số theo quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;

b) Việc thực hiện yêu cầu về nghĩa vụ, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Kế hoạch xây dựng và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trước khi khai thác nhà ở (nếu có), công trình hạ tầng xã hội và các công trình khác trong dự án; kế hoạch và danh mục các khu vực hoặc công trình và dịch vụ công ích sẽ bàn giao trong trường hợp có bàn giao cho Nhà nước.

4. Trường hợp lập theo dự án thành phần hoặc theo giai đoạn thực hiện (phân kỳ đầu tư) tại Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thành phần hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi theo giai đoạn thực hiện phải thuyết minh rõ các nội dung sau:

a) Mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện tổng thể của dự án;

b) Mục tiêu, quy mô, tiến độ thực hiện dự án thành phần; việc đáp ứng điều kiện phân chia dự án thành phần theo quy định pháp luật; sự phù hợp của tiến độ thực hiện dự án thành phần với tiến độ tổng thể (trường hợp phân chia theo dự án thành phần);

c) Phương án phân kỳ đầu tư đảm bảo tiến độ thực hiện tổng thể dự án, phù hợp với chủ trương đầu tư được phê duyệt (trường hợp phân kỳ đầu tư);

d) Việc bảo đảm kết nối, vận hành toàn bộ dự án;

đ) Trường hợp lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này còn phải nêu rõ danh mục, quy mô, tiến độ thực hiện của các dự án thành phần còn lại; các giải pháp bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) của toàn bộ dự án.

5. Nội dung thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

6. Nội dung thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 21 hoặc Điều 22 hoặc Điều 23 Nghị định này tương ứng với bước thiết kế xây dựng được lựa chọn lập tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Điều 32. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

1. Thuyết minh của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo khoản 1 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2025 gồm các nội dung sau:

a) Sự cần thiết đầu tư, mục tiêu đầu tư xây dựng, quy mô công suất; đánh giá sự phù hợp với nội dung tương ứng tại văn bản quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có);

b) Địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án và sự phù hợp với quy hoạch có liên quan;

c) Hình thức đầu tư xây dựng (đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đầu tư kinh doanh);

d) Phân tích các yếu tố đảm bảo thực hiện dự án về điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - kỹ thuật, sử dụng tài nguyên, sử dụng lao động, lựa chọn công nghệ, thiết bị, giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, khai thác, sử dụng;

đ) Phương án giải phóng mặt bằng xây dựng (nếu có);

e) Cấp công trình, thời gian xây dựng công trình và hình thức quản lý dự án;

g) Phương án phòng cháy và chữa cháy, đánh giá sự phù hợp của giải pháp thiết kế với các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

h) Đánh giá tác động môi trường và việc bảo vệ môi trường (trường hợp có yêu cầu lập Báo cáo riêng theo pháp luật về bảo vệ môi trường, nội dung thuyết minh chỉ nêu kết quả thực hiện);

i) Dự kiến tiến độ thực hiện dự án; các mốc thời gian chính thực hiện;

k) Giải pháp thi công xây dựng công trình, phương án đảm bảo an toàn trong xây dựng;

l) Tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

m) Nguồn vốn, khả năng huy động vốn và phương thức huy động vốn (nếu có); phân tích tài chính, rủi ro; chi phí khai thác, sử dụng công trình;

n) Đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội, các yếu tố đảm bảo quốc phòng – an ninh của dự án; khả năng thu hồi vốn (nếu có);

o) Phương án đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có);

p) Kiến nghị các cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án;

q) Các nội dung cần thiết khác.

2. Nội dung thiết kế bản vẽ thi công tại Báo cáo kinh tế - kỹ thuật thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định này.

Điều 33. 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 tư

1. Đối với dự án đầu tư công là dự án quan trọng quốc gia, Bộ hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập Hội đồng thẩm định dự án. Trường hợp Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

là người quyết định đầu tư, Hội đồng thẩm định thực hiện đồng thời việc thẩm định của người quyết định đầu tư và của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

2. Đối với dự án PPP, việc thẩm định của cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Đối với các trường hợp còn lại, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định.

4. Cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trình hồ sơ đến cơ quan chủ trì thẩm định để tổ chức thẩm định. Kết quả thực hiện thẩm định tham khảo theo Mẫu số 03, Mẫu số 04 Phụ lục I Nghị định này.

5. Theo yêu cầu riêng của từng dự án, chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải thực hiện các thủ tục, yêu cầu theo quy định của pháp luật có liên quan ở giai đoạn chuẩn bị dự án, trình cơ quan chủ trì thẩm định làm cơ sở xem xét, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

6. Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 26 của Luật Xây dựng năm 2025, trong đó một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với dự án sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc có ảnh hưởng xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ, việc thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

b) Việc xác định tổng mức đầu tư của dự án thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

7. Cơ quan chủ trì thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có); ý kiến của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực có liên quan (nếu có), trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng.

8. Đối với dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, khi phê duyệt dự án, người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư đóng dấu phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Điều 34. Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

1. Theo chuyên ngành quản lý, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án theo quy định khoản 1 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025, cụ thể như sau:

a) Dự án đầu tư công;

b) Dự án PPP;

c) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn, bao gồm: dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án có tiêu chí đáp ứng là dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

d) Dự án đầu tư kinh doanh có công trình ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục quy định tại Phụ lục IV Nghị định này.

2. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án sau đây:

a) Dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án có tiêu chí đáp ứng là dự án quan trọng quốc gia theo quy định của pháp luật về đầu tư công; dự án do Thủ tướng Chính phủ giao thực hiện thẩm định;

b) Dự án có công trình cấp đặc biệt; dự án có công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp thuộc danh mục theo quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

c) Dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính từ 02 tỉnh, thành phố trở lên;

d) Dự án có công trình dân dụng có chiều cao phòng cháy chữa cháy trên 150m;

đ) Dự án có công trình cấp I khi có đề nghị thẩm định của chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án.

3. Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này được đầu tư xây dựng trên địa bàn khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được giao quản lý, trừ dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung và trừ dự án quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư.

5. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định đối với dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh, trừ dự án quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều này.

6. Đối với dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án có tiêu chí đáp ứng là dự án quan trọng quốc gia theo quy định của pháp luật về đầu tư công, Bộ quản lý công trình xây

dụng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Điều 35. Các quy định khác về thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

1. Riêng đối với một số trường hợp cụ thể quy định tại khoản này, thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện theo Điều 34 mà được quy định như sau:

a) Đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư thì cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ này thực hiện việc thẩm định;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án thuộc lĩnh vực hàng không, đường sắt quốc gia và hàng hải; trừ dự án quy định tại điểm đ khoản này;

c) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đề điều có mục tiêu đầu tư và phạm vi khai thác, bảo vệ liên quan từ hai tỉnh trở lên;

d) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Công Thương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư xây dựng công trình năng lượng được xây dựng trên biển theo pháp luật về biển và pháp luật chuyên ngành nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

đ) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công hoặc là cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

e) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định đối với các dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính tỉnh, trừ những dự án quy định tại điểm a, b, c và d khoản này và dự án có công trình cấp đặc biệt do các cơ quan ở trung ương quyết định đầu tư;

g) Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư lần biên hoặc hạng mục lần biên của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, thẩm quyền thẩm định đối với các hạng mục còn lại của dự án thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

2. Đối với dự án gồm nhiều công trình với nhiều loại và cấp khác nhau, thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính.

Trường hợp các công trình chính có cùng một cấp, cơ quan chuẩn bị dự án được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo cấp

của một công trình chính của dự án. Cơ quan thực hiện thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo chuyên ngành đối với các công trình chính còn lại trong quá trình thẩm định.

3. Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần độc lập thì thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo nhóm của dự án thành phần và cấp của công trình thuộc dự án thành phần độc lập.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu chức năng trình thẩm định theo dự án thành phần độc lập, cơ quan chuẩn bị dự án phải trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án thành phần có các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung của dự án trước hoặc đồng thời với các dự án thành phần còn lại.

5. Đối với dự án sửa chữa, cải tạo có yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi được xác định theo quy mô của hạng mục sửa chữa, cải tạo.

Điều 36. Hội đồng thẩm định

1. Hội đồng thẩm định quy định tại khoản 6 Điều 34 Nghị định này do Bộ trưởng Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập.

2. Hội đồng thẩm định gồm Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên khác của Hội đồng, cụ thể như sau:

a) Đối với Hội đồng thẩm định do Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thành lập, Hội đồng thẩm định gồm: đại diện lãnh đạo các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Bộ Tài chính, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng; các cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; đại diện Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán nhà nước. Theo yêu cầu của dự án, Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định việc mời các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan, tổ chức tư vấn, các chuyên gia làm thành viên Hội đồng. Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành là Cơ quan thường trực Hội đồng;

b) Đối với Hội đồng thẩm định do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập, Hội đồng thẩm định gồm: các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Theo yêu cầu của dự án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mời đại diện của các Bộ, ngành khác có liên quan, tổ chức tư vấn, các chuyên gia làm thành viên Hội đồng. Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Cơ quan thường trực Hội đồng.

3. Cơ quan thường trực Hội đồng có các nhiệm vụ sau:

a) Giúp Chủ tịch Hội đồng thẩm định tổ chức công việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và các hoạt động chung của Hội đồng; phối hợp với các

cơ quan liên quan, tư vấn thẩm tra để thực hiện các công việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi;

b) Tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, gửi hồ sơ đến các thành viên Hội đồng, các cơ quan, đơn vị có liên quan;

c) Xây dựng kế hoạch thẩm định trình Hội đồng thẩm định;

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng giao.

4. Hội đồng thẩm định có các quyền hạn sau:

a) Xem xét, quyết định các vấn đề về nội dung, chương trình và kế hoạch công tác của Hội đồng, thường trực Hội đồng và các vấn đề khác có liên quan trong quá trình cho ý kiến, thẩm định dự án;

b) Yêu cầu cơ quan chuẩn bị dự án, tổ chức tư vấn, các cơ quan có liên quan cung cấp các tài liệu liên quan trong quá trình cho ý kiến, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi.

5. Hội đồng thẩm định tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo hình thức họp Hội đồng thẩm định hoặc cuộc họp thẩm định hoặc lấy ý kiến thẩm định bằng văn bản.

6. Hội đồng thẩm định chịu trách nhiệm trước Bộ trưởng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tổ chức cho ý kiến, thẩm định theo nhiệm vụ được giao; về nội dung ý kiến, kết quả thẩm định, kết luận và kiến nghị của Hội đồng thẩm định theo quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định.

Điều 37. Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

1. Hồ sơ trình thẩm định được xem là hợp lệ khi có đủ các hồ sơ, tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này, đúng quy cách, được trình bày với ngôn ngữ chính là tiếng Việt và được cơ quan chuẩn bị dự án kiểm tra, xác nhận.

2. Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi gồm: Tờ trình thẩm định theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục I Nghị định này, hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi và các tài liệu, văn bản pháp lý kèm theo, cụ thể:

a) Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án hoặc quyết định phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

b) Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với dự án thuộc trường hợp được chuyển tiếp theo quy định pháp luật về đầu tư không có yêu cầu phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Văn bản phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn theo pháp luật về kiến trúc thông qua thi tuyển và bản vẽ kèm theo (nếu có yêu cầu thi tuyển);

d) Văn bản chấp thuận/quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch (nếu có) của quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án theo quy định tại Điều 28 Nghị định này;

đ) Các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án; văn bản chấp thuận độ cao công trình theo quy định của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (trường hợp dự án không thuộc khu vực hoặc đối tượng có yêu cầu lấy ý kiến thống nhất về bề mặt quản lý độ cao công trình tại giai đoạn phê duyệt quy hoạch xây dựng) (nếu có);

e) Các văn bản pháp lý, tài liệu khác có liên quan (nếu có);

g) Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt;

h) Báo cáo nghiên cứu khả thi (gồm thuyết minh và hồ sơ thiết kế xây dựng); danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng cho dự án; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng (nếu có);

i) Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn thiết kế, chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra (nếu có);

k) Đối với dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt có yêu cầu chấp thuận danh mục tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về đường sắt, hồ sơ trình thẩm định phải có văn bản chấp thuận danh mục tiêu chuẩn của cơ quan có thẩm quyền;

l) Đối với dự án quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, ngoài các nội dung quy định nêu trên, hồ sơ trình thẩm định phải có các nội dung sau: tổng mức đầu tư; các thông tin, số liệu có liên quan về giá, định mức, báo giá, kết quả thẩm định giá (nếu có) để xác định tổng mức đầu tư;

m) Đối với dự án có vi phạm hành chính về xây dựng đã bị xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả có yêu cầu thực hiện thẩm định, thẩm định điều chỉnh, cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng, hồ sơ trình thẩm định còn phải có các nội dung: Báo cáo của chủ đầu tư về quá trình thực hiện dự án, tình hình thực tế thi công các công trình xây dựng của dự án đến thời điểm trình thẩm định; biên bản, quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cấp có thẩm quyền; Báo cáo kiểm định của tổ chức kiểm định xây dựng đánh giá về khả năng chịu lực của phần công trình đã thi công xây dựng;

n) Đối với dự án sửa chữa, cải tạo, hồ sơ trình thẩm định còn phải có các nội dung: Hồ sơ khảo sát hiện trạng, Báo cáo kiểm định của tổ chức kiểm định

xây dựng đánh giá về khả năng chịu lực của công trình (trường hợp nội dung sửa chữa, cải tạo có liên quan).

Điều 38. Trình tự thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

1. Cơ quan chuẩn bị dự án nộp hồ sơ trình thẩm định đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo một trong các hình thức sau:

- a) Trực tiếp tại Bộ phận Một cửa;
- b) Thông qua dịch vụ bưu chính;
- c) Trực tuyến tại cổng dịch vụ công.

2. Bộ phận tiếp nhận có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hoặc từ chối tiếp nhận hồ sơ theo quy định. Hồ sơ trình thẩm định bị từ chối tiếp nhận trong các trường hợp sau:

a) Trình thẩm định không đúng với thẩm quyền của cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc cơ quan chuẩn bị dự án không đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị định này (nội dung xác định theo Tờ trình thẩm định);

b) Không thuộc đối tượng phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định;

c) Hồ sơ trình thẩm định không hợp lệ theo quy định tại Nghị định này;

d) Bộ phận tiếp nhận phải có văn bản nêu rõ lý do từ chối tiếp nhận.

3. Trong thời hạn 05 ngày làm việc sau khi tiếp nhận hồ sơ thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm:

a) Xem xét, gửi một lần yêu cầu bổ sung hồ sơ trình thẩm định bằng văn bản đến cơ quan chuẩn bị dự án;

b) Có văn bản từ chối tiếp nhận thẩm định trong trường hợp xác định nội dung trong hồ sơ thẩm định khác nội dung nêu tại Tờ trình thẩm định dẫn đến việc từ chối thẩm định quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều này.

4. Trong quá trình thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có quyền tạm dừng thẩm định (không quá 01 lần) và có văn bản gửi cơ quan chuẩn bị dự án về các lỗi, sai sót về thông tin, số liệu trong nội dung hồ sơ dẫn đến không thể đưa ra kết luận thẩm định.

5. Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều này, nếu cơ quan chuẩn bị dự án không thực hiện việc bổ sung, khắc phục hồ sơ theo yêu cầu thì cơ quan chuyên môn về xây dựng dừng việc thẩm định. Cơ quan chuẩn bị dự án nhận lại hồ sơ trình thẩm định tại Bộ phận trả kết quả theo quy định về thực hiện thủ tục hành chính.

6. Cơ quan thực hiện thẩm định được thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn phù hợp tham gia thẩm định. Chi phí thuê tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định

được tính trong chi phí chuẩn bị đầu tư và do cơ quan chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư chi trả.

7. Việc đóng dấu hồ sơ thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và trả kết quả được thực hiện như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng đóng dấu xác nhận các nội dung đã được thẩm định trên các bản vẽ có liên quan của 01 bộ hồ sơ bản vẽ thiết kế xây dựng. Mẫu dấu thẩm định theo quy định tại Mẫu số 11 Phụ lục I Nghị định này;

b) Đối với hồ sơ trình thẩm định được kết luận đủ điều kiện trình tổng hợp, phê duyệt, cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra, đóng dấu xác nhận bản vẽ thiết kế xây dựng. Cơ quan chuẩn bị dự án nhận kết quả thẩm định gồm Thông báo kết quả thẩm định và hồ sơ bản vẽ đã được đóng dấu xác nhận thẩm định;

c) Trường hợp hồ sơ trình thẩm định được kết luận chưa đủ điều kiện hoặc chỉ đủ điều kiện sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ thiết kế xây dựng, cơ quan chuẩn bị dự án nhận kết quả thẩm định gồm thông báo kết quả thẩm định và hồ sơ bản vẽ đã trình nộp (không đóng dấu thẩm định);

d) Đối với trường hợp hồ sơ trình thẩm định được kết luận chỉ đủ điều kiện sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, cơ quan chuẩn bị dự án nộp văn bản đề nghị đóng dấu kèm hồ sơ thiết kế xây dựng đã chỉnh sửa, hoàn thiện đến Bộ phận tiếp nhận theo quy trình thực hiện thủ tục hành chính. Cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra, đóng dấu xác nhận bản vẽ đối với trường hợp đáp ứng yêu cầu nêu tại thông báo kết quả thẩm định.

8. Việc lưu trữ hồ sơ thẩm định được quy định như sau:

a) Khi kết thúc công tác thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm lưu trữ, bảo quản một số tài liệu gồm: Tờ trình thẩm định; hồ sơ pháp lý trình thẩm định; các kết luận của tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định (nếu có); thông báo kết quả thẩm định; các bản chụp tài liệu đã đóng dấu thẩm định theo quy định tại điểm b khoản này;

b) Các bản vẽ đã đóng dấu thẩm định được giao lại cho cơ quan chuẩn bị dự án; cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ này. Cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .pdf) bản vẽ thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đóng dấu thẩm định.

Điều 39. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

Thời gian thẩm định dự án được tính từ ngày cơ quan, tổ chức thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể như sau:

1. Thời gian thẩm định dự án không quá 50 ngày làm việc đối với dự án quan trọng quốc gia.

2. Thời gian thẩm định dự án không quá 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm A;

3. Thời gian thẩm định dự án không quá 14 ngày làm việc đối với dự án nhóm B;

4. Thời gian thẩm định dự án không quá 9 ngày làm việc đối với dự án nhóm C;

5. Trường hợp cần gia hạn thời gian thẩm định thì cơ quan, tổ chức thẩm định phải báo cáo cơ quan cấp trên xem xét, quyết định việc gia hạn; thời gian gia hạn không quá thời gian thẩm định tương ứng được quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 40. Nội dung, kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định

Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung quy định khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025. Một số nội dung thẩm định được quy định cụ thể như sau:

1. Việc đánh giá sự phù hợp của thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi với quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án gồm các nội dung sau:

a) Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật khung: đánh giá sự phù hợp về định hướng, bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trong nội dung quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án;

b) Đối với dự án sử dụng quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn làm căn cứ lập dự án: đánh giá sự phù hợp của thiết kế xây dựng với chức năng sử dụng đất, quy mô dân số (nếu có), diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan được xác định tại nội dung hồ sơ quy hoạch;

c) Đối với dự án sử dụng quy hoạch chi tiết ngành, phương án tuyến công trình, vùng tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận làm căn cứ lập dự án: đánh giá sự phù hợp về vị trí, hướng tuyến, vùng tuyến (đối với công trình xây dựng theo tuyến), thông số kỹ thuật chủ yếu của thiết kế xây dựng với các thông tin tại quy hoạch chi tiết ngành hoặc với các thông tin tại phương án tuyến công trình, vùng tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng: đánh giá sự phù hợp của thiết kế xây dựng với chỉ tiêu sử dụng mặt bằng xây dựng, vị trí, địa điểm, quy mô, vật liệu, chiều cao, mật độ, tỷ lệ dự kiến và thời gian tồn tại của các công trình, định hướng đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông tại Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng; phương án quản lý rừng bền vững (nếu có).

2. Kiểm tra danh mục văn bản thỏa thuận hoặc hướng dẫn kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án.

3. Việc tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật của dự án bao gồm:

a) Danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án;

b) Kiểm tra việc tuân thủ của các giải pháp thiết kế tại hồ sơ thiết kế xây dựng so với nội dung tương ứng được quy định tại quy chuẩn kỹ thuật có yêu cầu phải áp dụng.

4. Việc đánh giá các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng, giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy gồm các nội dung sau:

a) Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung của thiết kế xây dựng quy định tại Điều 21, 22 và 23 Nghị định này do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn xây dựng;

b) Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế xây dựng về thực hiện thiết kế phòng cháy và chữa cháy tương ứng với nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; kiểm tra việc đáp ứng các yêu cầu, nội dung tương ứng về phòng cháy và chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu tư vấn thẩm tra xác nhận về đảm bảo yêu cầu phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

5. Kết quả thẩm định phải có đánh giá về mức độ đáp ứng yêu cầu đối với từng nội dung thẩm định và kết luận cho toàn bộ các nội dung thẩm định; các yêu cầu đối với cơ quan chuẩn bị dự án, người quyết định đầu tư, cơ quan có thẩm quyền đối với dự án PPP. Kết quả thẩm định được đồng thời gửi cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương để biết và quản lý.

Mẫu văn bản thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi thực hiện theo quy định tại Mẫu số 05 Phụ lục I Nghị định này.

6. Trường hợp dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc chia tách, sáp nhập, hợp nhất thì tổ chức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn hoặc tổ chức được hình thành sau chia tách, sáp nhập, hợp nhất được kế thừa kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng mà không phải thực hiện lại thủ tục này; trừ trường hợp điều chỉnh dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định này.

Điều 41. Phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng

1. Việc quyết định đầu tư xây dựng được thể hiện tại quyết định phê duyệt dự án, gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên dự án;

b) Địa điểm xây dựng; hướng tuyến công trình (với công trình xây dựng theo tuyến); diện tích sử dụng đất;

c) Người quyết định đầu tư; chủ đầu tư;

d) Tổ chức tư vấn lập dự án, thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi; tổ chức tư vấn thẩm tra;

đ) Loại, nhóm dự án; danh mục; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính;

e) Mục tiêu dự án;

g) Quy mô đầu tư xây dựng: quy mô công suất, khả năng phục vụ; một số chỉ tiêu, thông số chính;

h) Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn (danh mục tiêu chuẩn chủ yếu có thể được chấp thuận theo văn bản riêng);

i) Tổng mức đầu tư; giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư;

k) Việc phân chia dự án thành phần, dự án thành phần độc lập (nếu có);

l) Kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu (nếu có);

m) Phương án phân chia gói thầu; dự toán gói thầu EPC, EC, EP (trường hợp có đề xuất phân chia gói thầu);

n) Kế hoạch thực hiện, thời gian thực hiện từng giai đoạn, hạng mục chính của dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có), thời gian thực hiện dự án;

o) Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo kế hoạch, tiến độ thực hiện dự án;

p) Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng;

q) Yêu cầu về nguồn lực, khai thác sử dụng tài nguyên;

e) Phương án đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có);

s) Các cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án (nếu có).

3. Việc phê duyệt dự án của cấp có thẩm quyền đối với dự án PPP được thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

4. Trường hợp thực hiện phân chia dự án thành phần, nội dung phê duyệt dự án thành phần là các nội dung tương ứng đối với dự án thành phần.

Điều 42. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

1. Trong quá trình thực hiện, dự án được điều chỉnh theo quy định tại Điều 28 của Luật Xây dựng năm 2025. Đối với dự án đầu tư công, dự án PPP còn phải thực hiện theo quy định tại pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng thực hiện điều chỉnh theo khoản 1 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Khi thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi thay đổi về một trong các nội dung được nêu trong Phụ lục V của Nghị định này.

b) Đối với dự án quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, khi điều chỉnh làm tăng tổng mức đầu tư dự án quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, trừ trường hợp điều chỉnh tổng mức đầu tư do nguyên nhân thay đổi chi phí đền bù, hỗ trợ, tái định cư hoặc do chỉ số giá xây dựng quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 28 của Luật Xây dựng năm 2025.

3. Hồ sơ trình thẩm định cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định này và phải làm rõ các nội dung sau:

a) Lý do, mục tiêu điều chỉnh dự án, việc đáp ứng điều kiện điều chỉnh dự án theo pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, dự án PPP;

b) Báo cáo của chủ đầu tư hoặc cơ quan chuẩn bị dự án về quá trình thực hiện dự án, tình hình thực tế thi công các công trình xây dựng của dự án đến thời điểm đề xuất điều chỉnh.

4. Việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện đối với các nội dung điều chỉnh theo Tờ trình thẩm định. Việc phê duyệt dự án điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định này đối với nội dung điều chỉnh hoặc toàn bộ dự án do người quyết định đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền (đối với dự án PPP) xem xét quyết định.

5. Việc điều chỉnh dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật do người quyết định đầu tư xem xét quyết định và được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh làm tăng tổng mức đầu tư xây dựng vượt quá 10% mức quy định được lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này thì phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và việc thẩm định điều chỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều này. Trường hợp chỉ điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng mà không điều chỉnh thiết kế xây dựng thì được sử dụng thiết kế bản vẽ thi công trong Báo cáo kinh tế - kỹ thuật để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và triển khai các bước tiếp theo;

b) Trường hợp chỉ điều chỉnh hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, nội dung điều chỉnh không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này và khoản 2 Điều này, chủ đầu tư thực hiện thẩm định, phê duyệt các nội dung điều chỉnh và báo cáo kết quả thực hiện với người quyết định đầu tư.

Mục 4

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

Điều 43. Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt

1. Chủ đầu tư thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại Điều 29 của Luật Xây dựng năm 2025 làm cơ sở phê duyệt. Đối với các bước thiết kế còn lại (nếu có), 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. Nội dung thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của chủ đầu tư như sau:

a) Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư công, nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Xây dựng năm 2025;

b) Đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Xây dựng năm 2025 và các nội dung quy định tại hợp đồng dự án PPP. Riêng đối với dự án PPP quy định tại điểm d khoản 1 Điều 57 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 3 của Luật số 57/2024/QH15, chủ đầu tư gửi dự toán xây dựng đối với hạng mục sử dụng vốn đầu tư công đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để thẩm định, nội dung thẩm định dự toán xây dựng theo quy định tại Nghị định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

c) Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư kinh doanh, nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại điểm b, c và d khoản 1 Điều 30 của Luật Xây dựng năm 2025 và các nội dung khác theo yêu cầu của người quyết định đầu tư (nếu có).

3. Trong quá trình thẩm định, chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp tham gia thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

4. Việc thẩm tra thiết kế xây dựng đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Xây dựng năm 2025 được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu tư vấn thực hiện việc thẩm tra làm cơ sở cho việc thẩm định của chủ đầu tư. Các cá nhân tham gia thẩm tra phải đảm bảo điều kiện năng lực theo quy định;

b) Trong quá trình thẩm định, trường hợp báo cáo kết quả thẩm tra chưa đủ cơ sở để kết luận thẩm định, đơn vị thẩm định được quyền yêu cầu bổ sung, hoàn thiện Báo cáo kết quả thẩm tra;

c) Nội dung Báo cáo kết quả thẩm tra quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục I Nghị định này. Các bản vẽ được thẩm tra phải được đóng dấu theo quy định tại Mẫu số 11 Phụ lục I Nghị định này.

5. Mẫu văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của chủ đầu tư thực hiện theo quy định tại Mẫu số 09 Phụ lục I Nghị định này.

6. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của 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 Điều 44 Nghị định này.

Điều 44. Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt

1. Việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của chủ đầu tư được thể hiện tại quyết định phê duyệt, gồm các nội dung chủ yếu như sau:

- a) Tên công trình hoặc từng phần công trình;
- b) Tên dự án;
- c) Loại, cấp công trình;
- d) Địa điểm xây dựng;
- đ) Nhà thầu lập báo cáo khảo sát xây dựng;
- e) Nhà thầu lập thiết kế xây dựng;
- g) Đơn vị thẩm tra thiết kế xây dựng (nếu có);
- h) Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có);
- i) Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình;
- k) Giá trị dự toán xây dựng theo từng khoản mục chi phí;
- l) Các nội dung khác.

2. Mẫu quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt quy định tại Mẫu số 10 Phụ lục I Nghị định này.

3. Chủ đầu tư được ủy quyền cho Ban quản lý dự án phê duyệt thiết kế xây dựng, trừ trường hợp áp dụng hình thức thuê tư vấn quản lý dự án.

4. Người được giao phê duyệt thiết kế xây dựng đóng dấu, ký xác nhận trực tiếp vào hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt (gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế). Mẫu dấu phê duyệt thiết kế xây dựng quy định tại Mẫu số 11 Phụ lục I Nghị định này.

5. Trường hợp công trình được lập, thẩm định theo bộ phận công trình, chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền phê duyệt các nội dung tại khoản 1 Điều này đối với bộ phận công trình được thẩm định. Sau khi kết thúc thẩm định toàn

bộ phận công trình, chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.

Mục 5

TỔ CHỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 45. Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Căn cứ vào quy mô, tính chất, hình thức đầu tư và điều kiện thực hiện dự án người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án được quy định tại khoản 1 Điều 32 của Luật Xây dựng năm 2025 khi phê duyệt dự án hoặc khi chuẩn bị dự án. Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án, chủ đầu tư căn cứ vào điều kiện cụ thể thực hiện dự án để quyết định lựa chọn hình thức quản lý dự án quy định tại Điều 46 hoặc Điều 47 hoặc Điều 48 của Nghị định này.

2. Dự án đầu tư công, hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; trường hợp người quyết định đầu tư không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hoặc không đủ điều kiện để thực hiện, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án.

3. Dự án đầu tư kinh doanh và dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án được quy định tại khoản 1 Điều 32 của Luật Xây dựng năm 2025, phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án.

4. Dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng theo quy định tại văn bản thỏa thuận về vốn ODA, vốn vay ưu đãi; trường hợp không có quy định cụ thể thì hình thức tổ chức quản lý dự án được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Dự án PPP, hình thức quản lý dự án được cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư thỏa thuận tại hợp đồng PPP với các hình thức quản lý dự án quy định tại khoản 1 Điều 32 của Luật Xây dựng năm 2025.

Điều 46. Tổ chức và hoạt động của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Căn cứ điều kiện triển khai dự án, cơ quan, tổ chức, cá nhân quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để quản lý các dự án theo chuyên ngành, cùng một hướng tuyến, trong một khu vực hành chính; quyết định về số lượng, chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức Ban quản lý dự án đầu tư xây

dựng để quản lý dự án phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án.

2. Thẩm quyền thành lập và tổ chức hoạt động của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) 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 (sau đây gọi là cơ quan trung ương) thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phù hợp với các chuyên ngành thuộc lĩnh vực quản lý hoặc theo yêu cầu về xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng tại các vùng, khu vực để quản lý các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan trung ương hoặc các dự án đầu tư xây dựng được cơ quan trung ương phân cấp, ủy quyền thực hiện;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để quản lý các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc các dự án liên xã theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc dự án theo yêu cầu của cơ quan ở trung ương;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để quản lý các dự án đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Người đại diện có thẩm quyền của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng theo yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án;

đ) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng do cơ quan có thẩm quyền thành lập theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản này là đơn vị sự nghiệp công lập, tự bảo đảm chi thường xuyên;

e) Người quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng là đơn vị sự nghiệp công lập quyết định thực hiện hoặc giao cho cơ quan, tổ chức thực hiện việc tổ chức lại, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; việc thành lập, tổ chức lại hoặc giải thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập

3. Số lượng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng là đơn vị sự nghiệp công lập được thực hiện trên cơ sở quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, số lượng dự án đang triển khai và dự án thực hiện trong kế hoạch đầu tư trung hạn, dài hạn.

4. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được thực hiện tư vấn quản lý dự án cho các dự án khác hoặc thực hiện một số công việc tư vấn trên cơ sở bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ quản lý dự án được giao.

5. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được tổ chức phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, số lượng, quy mô các dự án cần phải quản lý và gồm các bộ phận chủ yếu sau:

a) Ban giám đốc, các giám đốc quản lý dự án và các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trực thuộc để giúp Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện chức năng làm chủ đầu tư và chức năng quản lý dự án;

b) Giám đốc quản lý dự án phải có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm nghề nghiệp theo quy định tại Nghị định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và năng lực hoạt động xây dựng tương ứng với quy mô dự án được giao;

c) Cá nhân được giao phụ trách lĩnh vực chuyên môn của dự án phải có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp với nhóm dự án, cấp công trình và công việc đảm nhận, cụ thể: đối với lĩnh vực về phạm vi và kế hoạch công việc, khối lượng công việc, chất lượng xây dựng, tiến độ thực hiện, an toàn trong thi công xây dựng và bảo vệ môi trường trong xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề về thiết kế xây dựng hoặc giám sát thi công xây dựng; lĩnh vực chuyên môn về chi phí đầu tư xây dựng và quản lý rủi ro phải có chuyên môn, kinh nghiệm về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

6. Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định quy chế hoạt động của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng, quy chế phải quy định cụ thể về: vị trí, vai trò, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, mối quan hệ công tác; trách nhiệm giữa bộ phận thực hiện chức năng chủ đầu tư và bộ phận thực hiện nghiệp vụ quản lý dự án phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 47. Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Chủ đầu tư lựa chọn tổ chức tư vấn quản lý dự án để thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án theo hợp đồng ký kết với chủ đầu tư.

2. Giám đốc quản lý dự án và cá nhân được giao phụ trách lĩnh vực chuyên môn của dự án phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 5 Điều 46 Nghị định này.

3. Tổ chức tư vấn quản lý dự án được lựa chọn có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

5. Việc lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý dự án theo quy định tại Điều này để quản lý dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đấu thầu.

Điều 48. Ban quản lý dự án trực thuộc

1. Chủ đầu tư quyết định thành lập mới hoặc sử dụng Ban Quản lý dự án trực thuộc để quản lý đối với một hoặc một số dự án đầu tư xây dựng có tính chất đặc thù, riêng biệt thuộc thẩm quyền quản lý.

2. Ban quản lý dự án trực thuộc chủ đầu tư, có con dấu riêng và được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước hoặc ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật để thực hiện các nhiệm vụ quản lý dự án được chủ đầu tư giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về hoạt động quản lý dự án của mình.

3. Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án gồm Giám đốc quản lý dự án 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.

4. Giám đốc quản lý dự án và cá nhân được giao phụ trách lĩnh vực chuyên môn của dự án phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 5 Điều 46 Nghị định này.

5. Chủ đầu tư quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức hoạt động của Ban quản lý dự án trực thuộc.

6. Ban quản lý dự án trực thuộc chủ đầu tư được thuê chuyên gia tham gia quản lý dự án hoặc thuê nhà thầu tư vấn quản lý dự án để quản lý một phần công việc sau khi được chủ đầu tư chấp thuận. Ban Quản lý dự án trực thuộc chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư, trước pháp luật đối với công việc do nhà thầu tư vấn quản lý dự án thực hiện.

7. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc chủ đầu tư theo quy định tại Điều này tự giải thể sau khi hoàn thành công việc quản lý dự án hoặc tiếp tục thực hiện quản lý dự án khác theo quyết định của chủ đầu tư.

Điều 49. Chủ đầu tư tự thực hiện quản lý dự án

1. Chủ đầu tư sử dụng tư cách pháp nhân của mình và bộ máy chuyên môn trực thuộc có chuyên môn, kinh nghiệm nghề nghiệp phù hợp đối với dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật để tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng;

chủ đầu tư ban hành quyết định để phân công cụ thể quyền hạn và trách nhiệm của các thành viên tham gia quản lý dự án. Trường hợp không đủ điều kiện thực hiện, chủ đầu tư được thuê chuyên gia có chuyên môn, kinh nghiệm nghề nghiệp phù hợp để tham gia quản lý dự án.

2. Giám đốc quản lý dự án phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 46 Nghị định này.

3. Cá nhân tham gia quản lý dự án làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm theo quyết định của chủ đầu tư và phải có chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với yêu cầu công việc đảm nhận.

Chương III

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

Điều 50. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng

1. Tên công trình.
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 (nếu có).
6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (nếu có).
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 sàn 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 51. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng mới

Việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy định về điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai quy định tại Điều 56 Nghị định này.

2. Thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải Phù hợp với quy hoạch tương ứng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị định này.

3. Bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; 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.

Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng hoặc dự án có công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng. Công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải được thẩm tra thiết kế xây dựng bảo đảm các yêu cầu về thiết kế phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

4. Thiết kế xây dựng công trình đã được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định này. Riêng việc lập, thẩm định và phê duyệt (nếu có) thiết kế xây dựng công trình trực tiếp sản xuất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai và công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại Nghị định về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại công trình theo quy định tại Điều 58 của Nghị định này.

Điều 52. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo, di dời công trình

1. Phù hợp điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 51 Nghị định này; riêng trường hợp sửa chữa, cải tạo giữ nguyên quy mô, chức năng thì chỉ cần đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 51 Nghị định này.

2. Thiết kế xây dựng sửa chữa, cải tạo, di dời công trình phải được thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 3 Điều 51 Nghị định này.

3. Phương án di dời công trình phải bảo đảm an toàn cho các công trình xung quanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo, di dời công trình theo quy định tại Điều 62 của Nghị định này.

Điều 53. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

a) Thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Phù hợp với quy mô, thời hạn tồn tại của công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với từng khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn quy hoạch.

c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo 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 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 theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan 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 quy định tại khoản 3, 4 Điều 51 Nghị định này.

3. Đối với công trình xây dựng 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 theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn vẫn còn thời hạn hiệu lực 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 yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh;

4. Đối với công trình xây dựng thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất cấp xã 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 cấp xã, cơ quan 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 cấp xã 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 cấp xã 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.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa

chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 64 Nghị định này.

Điều 54. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng cho công trình cấp III, cấp IV trên địa bàn do mình quản lý (trừ các công trình quy định tại khoản 2 Điều này).

2. Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng cho các công trình không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong một số trường hợp:

a) 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;

b) 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;

c) Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án;

d) Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo;

đ) Đối với công trình được đầu tư xây dựng gắn vào công trình, bộ phận công trình khác, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo cấp của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

e) Đối với dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo vị trí xây dựng của từng công trình.

Điều 55. Trình tự, nội dung xem xét cấp, điều chỉnh, cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng

1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng nộp bộ hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định Điều 46 Luật Xây dựng năm 2025 được thực hiện trên cổng Dịch vụ công quốc gia.

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, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng. Kiểm tra hồ sơ và có thông báo tiếp nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định theo quy định tại Điều 45 Luật Xây dựng năm 2025.

Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, thời gian cấp giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền đối với công trình tối đa 10 ngày làm việc, đối với nhà ở riêng lẻ tối đa 07 ngày làm việc; thời gian gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng tối đa 05 ngày làm việc.

2. Quy trình cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ đối với công trình hoặc 07 ngày đối với nhà ở riêng lẻ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết). Đồng thời, đối chiếu các điều kiện theo quy định của Nghị định 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 nếu trong hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất;

b) 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 thư điện tử hoặc tin nhắn cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ (nếu có).

Trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo nội dung thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép thực hiện lại quy trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng;

c) Các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ. 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 hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng;

d) Nếu quá thời hạn tiếp nhận và xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời về hồ sơ đề nghị thì tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết

kế có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng.

4. Quy trình gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày 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 (nếu cần thiết). Đồng thời, đối chiếu các điều kiện theo quy định của Nghị định 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 nếu trong hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất;

b) 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 thư điện tử hoặc tin nhắn cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ (nếu có).

Trong thời gian 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo nội dung thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng. Tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng thực hiện lại quy trình đề nghị gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng;

c) Các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ. 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 gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

5. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng nhận kết quả trực tuyến hoặc qua bưu điện;

b) Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi thực hiện các thủ tục này.

6. Trình tự cấp giấy phép xây dựng:

a) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện kiểm tra, đánh giá hồ sơ và cấp giấy phép xây dựng theo quy trình quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này;

b) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng sử dụng chữ ký điện tử của cơ quan mình hoặc mẫu dấu theo quy định tại Mẫu số 07 Phụ lục II Nghị định này để đóng dấu xác nhận bản vẽ thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng cấp cho chủ đầu tư.

7. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện cấp giấy phép xây dựng quy định tại các Điều 51, 52 và 53 Nghị định này. Việc kiểm tra các nội dung đã được cơ quan, tổ chức thẩm định, thẩm duyệt, thẩm tra theo quy định của pháp luật được thực hiện như sau:

a) Đối chiếu sự phù hợp của bản vẽ thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng với hồ sơ thiết kế tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt được thẩm định (nếu có); kiểm tra việc thực hiện, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu trong thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (nếu có), thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt được thẩm định (nếu có);

b) Kiểm tra sự phù hợp của bản vẽ thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng với bản vẽ thiết kế xây dựng được thẩm duyệt hoặc thẩm định về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền đối với các công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu thẩm duyệt hoặc thẩm định về phòng cháy và chữa cháy;

c) Kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của Báo cáo kết quả thẩm tra đối với công trình có yêu cầu phải thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại Nghị định này.

Điều 56. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

Giấy tờ hợp pháp về đất đai chứng minh sự phù hợp mục đích sử dụng đất và sở hữu công trình để cấp giấy phép xây dựng quy định tại Nghị định này là một trong các loại sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ.

4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng qua các thời kỳ.

5. Các loại giấy tờ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận gồm: Các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; các loại giấy tờ đủ điều kiện khác để cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Giấy tờ về đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm một trong các loại giấy tờ: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo (nếu có) hoặc giấy tờ về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

7. Báo cáo hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng và xử lý theo quy định tại Điều 142, Điều 145 Luật Đất đai năm 2024.

8. Giấy tờ về việc xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh hoặc danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng để thực hiện xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo hoặc di dời các công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

9. Văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện (trước đây) hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đối với công trình xây dựng biển quảng cáo, trạm viễn thông, cột ăng-ten và các công trình tương tự khác theo quy định của pháp luật có liên quan tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng để xây dựng đối với loại công trình này và không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

10. Giấy tờ hợp pháp về đất đai của chủ rừng và hợp đồng cho thuê môi trường rừng giữa chủ rừng và tổ chức, cá nhân thực hiện dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

11. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền có mục đích sử dụng đất chính đối với trường hợp xây dựng công trình trên đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai năm 2024.

12. Hợp đồng thuê đất giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và người quản lý, sử dụng công trình giao thông hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về giao thông đối với công trình được phép xây dựng trong phạm vi đất dành cho giao thông theo quy định của pháp luật.

13. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo đề nghị của cơ quan cấp giấy phép xây dựng) xác định diện tích các loại đất đối với trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này nhưng

trên các giấy tờ đó không ghi rõ diện tích các loại đất để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

14. Trường hợp chủ đầu tư thuê đất hoặc thuê công trình, bộ phận công trình của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu công trình để đầu tư xây dựng thì ngoài một trong các giấy tờ nêu trên, người đề nghị cấp giấy phép xây dựng bổ sung hợp đồng hợp pháp về việc thuê đất hoặc thuê công trình, bộ phận công trình tương ứng.

15. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng và chấp thuận tổng mặt bằng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa.

16. Các giấy tờ hợp pháp khác theo quy định pháp luật về đất đai.

Điều 57. Quy định chung về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Nguyên tắc thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định này. Hồ sơ cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định cấp giấy phép trực tuyến toàn trình.

2. Các văn bản, giấy tờ, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng là bản chính hoặc bản sao có chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý theo quy định.

3. Bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ quy định về quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo Điều 19 Nghị định này.

4. Báo cáo kết quả thẩm tra (nếu có).

5. Khi nộp hồ sơ dưới dạng bản sao điện tử, chủ đầu tư chỉ cần nộp 01 bộ hồ sơ đầy đủ thành phần tương ứng theo quy định tại các Điều 58, 59, 60, 61, 62 và 63 Nghị định này.

6. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng toàn trình, hồ sơ điện tử bao gồm các thành phần sau:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng dạng biểu mẫu điện tử tương tác (e-Form) theo mẫu quy định tại Phụ lục II Nghị định này;

b) Bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này và phải được định dạng .pdf hoặc .dwg. Đối với công trình phải áp dụng BIM, bản vẽ thiết kế xây dựng phải được định dạng theo quy định tại Điều 8 Nghị định này.

c) Các văn bản, kết quả thực hiện trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 58, 59, 60, 61, 62 và 63 phải là bản sao điện tử được chứng thực từ bản chính (có chữ ký số của cơ quan chứng thực) hoặc quét (scan) từ bản chính.

Điều 58. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới

1. Đối với công trình theo tuyến hoặc công trình không theo tuyến:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này;

b) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Quyết định phê duyệt dự án; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại Nghị định này (nếu có); kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đối với hồ sơ thiết kế đề nghị cấp giấy phép xây dựng (nếu có yêu cầu); kết quả thực hiện thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có yêu cầu); văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về di sản văn hóa có yêu cầu).

d) Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) được phê duyệt hoặc đóng dấu xác nhận theo quy định của pháp luật về xây dựng, gồm: bản vẽ tổng mặt bằng toàn dự án, mặt bằng định vị công trình trên lô đất, bản vẽ kiến trúc các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình (đối với công trình không theo tuyến) hoặc sơ đồ vị trí tuyến công trình, bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình, bản vẽ các mặt cắt dọc và mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình (đối với công trình theo tuyến); bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ thể hiện giải pháp kết cấu chính của công trình; bản vẽ mặt bằng đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình, dự án.

2. Đối với công trình tín ngưỡng, tôn giáo:

a) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tôn giáo gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1 Điều này và văn bản chấp thuận 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;

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tín ngưỡng gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1, khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 61 Nghị định này và văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về di sản văn hóa có yêu cầu); Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình tín ngưỡng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

3. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1 Điều này và 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.

4. Đối với công trình quảng cáo, thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

5. Đối với công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 1 Điều này và các điều khoản quy định của Hiệp định hoặc thoả thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

Điều 59. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép theo giai đoạn

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này;

2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến; quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền phân đất thực hiện theo giai đoạn hoặc cả dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Tài liệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 Nghị định này;

4. Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với giai đoạn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Nghị định này.

Điều 60. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho toàn bộ công trình thuộc dự án, nhóm công trình thuộc dự án

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này của nhóm công trình hoặc toàn bộ dự án.

3. Tài liệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 Nghị định này.

4. Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng của từng công trình trong nhóm công trình hoặc toàn bộ công trình thuộc dự án đã được phê duyệt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Nghị định này đối với công trình theo tuyến hoặc không theo tuyến.

Điều 61. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này; văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về di sản văn hóa có yêu cầu).

3. Hồ sơ thiết kế xây dựng:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân: bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo; kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề);

b) Đối với nhà ở riêng lẻ của tổ chức: bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng kèm theo kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề).

Điều 62. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo, di dời công trình

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, di dời công trình theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

2. Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo gồm các thành phần sau:

a) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này;

b) Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ

sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo;

c) Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo, di dời tương ứng với mỗi loại công trình theo quy định tại Điều 58 Nghị định này;

d) Đối với các công trình di tích lịch sử - văn hoá 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.

3. Đối với trường hợp di dời công trình gồm các thành phần sau:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm 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; bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

Điều 63. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 58 Nghị định này. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

Điều 64. Điều chỉnh, gia hạn 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:

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, giải pháp kết cấu chính của công trình;

c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi về phân khu các chức năng sử dụng chính bên trong công trình;

d) Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này.

2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định này;

b) Bản chính giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ bản vẽ đã được cấp kèm theo giấy phép xây dựng;

c) Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng điều chỉnh trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại Nghị định này (trường hợp có điều chỉnh dự án thì hồ sơ phải bao gồm thiết kế điều chỉnh tại Báo cáo nghiên cứu khả thi);

d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế xây dựng 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 cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường; kèm theo các hồ sơ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Nghị định này tương ứng với phần điều chỉnh thiết kế;

đ) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định này đối với trường hợp việc điều chỉnh thiết kế có thay đổi về diện tích sử dụng đất hoặc chức năng sử dụng đất của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

3. Việc gia hạn giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) 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;

b) Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng và Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

c) 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.

d) Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng bao gồm đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định này; bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

đ) Giấy phép xây dựng điều chỉnh, gia hạn được ghi trực tiếp trên bản chính giấy phép xây dựng đã cấp hoặc cấp dưới dạng bản phụ lục bổ sung kèm theo giấy phép xây dựng đã cấp theo mẫu tương ứng tại Phụ lục II Nghị định này.

e) Trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc chia tách, sáp nhập, hợp nhất thì tổ chức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn hoặc tổ chức được hình thành sau chia tách, sáp nhập, hợp nhất được kê thừa giấy phép xây dựng và không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng.

4. Khi không thể hoàn thành xây dựng công trình theo tiến độ dự kiến ghi trong giấy phép xây dựng đã được cấp, việc gia hạn tiến độ thực hiện được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo tới cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng về việc tạm dừng thi công xây dựng theo Mẫu số 03 Phụ lục II kèm theo Nghị định này;

b) Trường hợp tạm dừng thi công xây dựng dưới 12 tháng thì được tự động gia hạn tiến độ thực hiện;

c) Trường hợp tạm dừng thi công xây dựng quá 12 tháng thì chủ đầu tư phải gia hạn tiến độ thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 65. Cấp lại giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp 1 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 đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát.

3. Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp lại theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định này.

Điều 66. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng công trình

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 có thẩm quyền.

2. Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan 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.

3. Trình tự thu hồi, hủy giấy phép xây dựng:

a) Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được kết luận thanh tra, văn bản kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định giấy phép xây dựng thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy phép xây dựng ban hành quyết định thu hồi giấy phép xây dựng;

b) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi quyết định thu hồi giấy phép xây dựng cho tổ chức/cá nhân bị thu hồi và đăng tải trên trang thông tin điện tử của mình; đồng thời gửi thông tin cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình để công bố công khai tại Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định;

c) Tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng phải nộp lại bản gốc giấy phép xây dựng cho cơ quan ra quyết định thu hồi giấy phép xây dựng trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi;

d) Trường hợp tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng không nộp lại giấy phép xây dựng theo quy định, cơ quan có thẩm quyền thu hồi ban hành quyết định hủy giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này 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 phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan thu hồi giấy phép xây dựng và tích hợp trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng địa phương.

4. Tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng được đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định này sau khi đã nộp lại hoặc hủy giấy phép xây dựng và hoàn thành các trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Điều 67. Công khai giấy phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm công bố công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp trên trang thông tin điện tử của mình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng

để tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 68. Quản lý trật tự xây dựng

1. Quản lý trật tự xây dựng là hoạt động quản lý nhà nước nhằm bảo đảm việc xây dựng công trình tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị, giấy phép xây dựng (nếu có), thiết kế xây dựng, điều kiện khởi công, tổ chức thi công, nghiệm thu, đưa công trình vào khai thác sử dụng và xử lý vi phạm theo quy định pháp luật.

2. Nội dung quản lý trật tự xây dựng bao gồm:

a) Kiểm tra việc đáp ứng điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 48 Luật Xây dựng năm 2025;

b) Đối với công trình thuộc đối tượng có giấy phép xây dựng: Kiểm tra việc có giấy phép xây dựng; sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung ghi trong giấy phép xây dựng;

c) Đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng: Kiểm tra việc đáp ứng điều kiện được miễn cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế xây dựng đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định;

d) Kiểm tra việc chấp hành các yêu cầu đối với công trường xây dựng theo quy định tại Điều 49 Luật Xây dựng năm 2025;

đ) Phát hiện, ngăn chặn và yêu cầu dừng thi công khi có dấu hiệu vi phạm; tổ chức xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Việc quản lý dữ liệu về trật tự xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Nghị định này.

4. Khi không thể hoàn thành xây dựng công trình theo thời gian dự kiến trong Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo tới cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng về việc dừng (hoặc tạm dừng), thời điểm tiếp tục xây dựng và thời điểm dự kiến hoàn thành công trình.

Chủ đầu tư phải có biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường cho công trường xây dựng và khu vực lân cận, báo cáo cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng về việc dừng (hoặc tạm dừng) thi công xây dựng.

Điều 69. Quản lý dữ liệu về trật tự xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức hệ thống thông tin quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn hoặc tích hợp vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu có liên quan theo quy định của pháp luật, tối thiểu gồm: danh mục công trình vi phạm;

biên bản kiểm tra; văn bản yêu cầu ngừng thi công (nếu có); quyết định xử lý; tình trạng chấp hành; quyết định cưỡng chế và kết quả khắc phục hậu quả.

2. Mỗi vụ việc vi phạm trật tự xây dựng phải có mã hồ sơ và nhật ký xử lý, thể hiện thời điểm phát hiện, kiểm tra, biện pháp ngăn chặn, quyết định xử lý, kết quả chấp hành hoặc cưỡng chế.

3. Cơ quan chủ trì xử lý vụ việc có trách nhiệm cập nhật dữ liệu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản kiểm tra hoặc kể từ ngày ban hành các văn bản yêu cầu ngừng thi công, quyết định xử lý; dữ liệu phải bảo đảm truy vết người cập nhật và thời điểm cập nhật.

Điều 70. Quy trình kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm trật tự xây dựng

1. Việc kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm trật tự xây dựng được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

a) Kịp thời, công khai, đúng thẩm quyền; ưu tiên ngăn chặn vi phạm từ sớm, từ xa;

b) Một vụ việc chỉ xác định một đầu mối chủ trì xử lý; cơ quan phối hợp thực hiện trong thời hạn được yêu cầu;

c) Biện pháp ngăn chặn được áp dụng ngay khi có căn cứ xác định dấu hiệu vi phạm rõ ràng, nhằm ngăn ngừa, hạn chế phát sinh hậu quả khó khắc phục.

2. Căn cứ kiểm tra gồm:

a) Kế hoạch kiểm tra định kỳ;

b) Phản ánh, kiến nghị của tổ chức, cá nhân;

c) Thông tin của cơ quan quản lý nhà nước;

d) Dữ liệu từ hệ thống thông tin, giám sát tại công trường xây dựng.

3. Thời hạn tổ chức kiểm tra, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 điều này:

a) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi tiếp nhận phản ánh, kiến nghị hoặc phát hiện dấu hiệu vi phạm rõ ràng, cơ quan, đơn vị được giao chủ trì phải tổ chức kiểm tra hiện trường; trường hợp địa bàn đặc thù có thể kéo dài nhưng không quá 05 ngày làm việc và phải nêu rõ lý do;

b) Trường hợp có dấu hiệu gây mất an toàn, ảnh hưởng công trình lân cận hoặc có nguy cơ phát sinh hậu quả nghiêm trọng, phải tổ chức kiểm tra ngay trong 24 giờ.

4. Trình tự xử lý:

a) Tiếp nhận, quản lý thông tin dự án, công trình xây dựng trên địa bàn;

- b) Kiểm tra hiện trường, lập biên bản kiểm tra; ghi nhận hiện trạng bằng hình ảnh, hồ sơ, tài liệu hợp pháp;
- c) Xác định hành vi, căn cứ pháp lý và thẩm quyền xử lý;
- d) Áp dụng một hoặc một số biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật xử lý vi phạm hành chính, gồm yêu cầu dừng thi công, niêm phong hoặc biện pháp cần thiết khác;
- đ) Ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả hoặc chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền;
- e) Theo dõi việc chấp hành; tổ chức cưỡng chế theo quyết định có hiệu lực (nếu có);
- g) Kết thúc vụ việc và cập nhật dữ liệu vào hệ thống thông tin quản lý trật tự xây dựng theo Điều 69 của Nghị định này.

Chương IV

XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

Điều 71. Quản lý đầu tư xây dựng dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước

1. Dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 69 Luật Xây dựng năm 2025.
2. Việc tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng từ chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước, pháp luật về đầu tư xây dựng và được quy định cụ thể trong quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư.
3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật, cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước tổ chức thực hiện từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện việc thực hiện dự án, quản lý hồ sơ, tài liệu và các thông tin liên quan trong quá trình đầu tư xây dựng công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước tuân thủ theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

Điều 72. Quản lý đầu tư xây dựng dự án, công trình xây dựng khẩn cấp

Việc quản lý đầu tư xây dựng dự án, công trình xây dựng khẩn cấp quy định tại khoản 1 Điều 70 của Luật Xây dựng năm 2025 được quy định cụ thể như sau:

1. Người đứng đầu cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền quyết định việc xây dựng công trình khẩn cấp thuộc phạm vi quản lý bằng lệnh xây dựng công trình khẩn cấp.

2. Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp được thể hiện bằng văn bản gồm các nội dung: mục đích xây dựng, địa điểm xây dựng, người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình, thời gian xây dựng công trình, dự kiến chi phí, nguồn lực thực hiện và các yêu cầu cần thiết khác có liên quan.

3. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình được tự quyết định toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng, bao gồm: lựa chọn tổ chức, cá nhân thực hiện ngay các công việc khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng khi có yêu cầu, thi công xây dựng và các công việc cần thiết khác phục vụ xây dựng công trình khẩn cấp; quyết định về trình tự thực hiện khảo sát, thiết kế và thi công xây dựng; quyết định về việc giám sát thi công xây dựng và nghiệm thu công trình xây dựng đáp ứng yêu cầu của lệnh xây dựng công trình khẩn cấp.

4. Đối với công trình thuộc phạm vi áp dụng của pháp luật về đấu thầu, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày người quản lý xây dựng công trình khẩn cấp giao tổ chức, cá nhân thực hiện các công việc tại khoản 3 Điều này, các bên hoàn thiện các thủ tục sau:

a) Trình, phê duyệt kết quả chỉ định thầu; công khai kết quả chỉ định thầu trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

b) Ký kết hợp đồng với nhà thầu được chỉ định thầu với các nội dung sau: yêu cầu về phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện, thời gian thực hiện, chất lượng công việc cần đạt được, giá trị tương ứng và các nội dung khác theo quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng.

5. Sau khi kết thúc thi công xây dựng công trình khẩn cấp, người được giao xây dựng công trình khẩn cấp có trách nhiệm tổ chức lập và hoàn thiện hồ sơ hoàn thành công trình, bao gồm: lệnh xây dựng công trình khẩn cấp; các tài liệu khảo sát xây dựng (nếu có); thiết kế điển hình hoặc thiết kế bản vẽ thi công; nhật ký thi công xây dựng công trình, các hình ảnh ghi nhận quá trình thi công xây dựng công trình; các biên bản nghiệm thu; kết quả thí nghiệm, quan trắc, đo đạc (nếu có); hồ sơ quản lý vật liệu xây dựng, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng; bản vẽ hoàn công; phụ lục các tồn tại cần sửa chữa, khắc phục (nếu có) sau khi đưa công trình xây dựng vào sử dụng; biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng giữa chủ đầu tư, nhà thầu và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan; các căn cứ, cơ sở để xác định khối

lượng công việc hoàn thành và các hồ sơ, văn bản, tài liệu khác có liên quan hoạt động đầu tư xây dựng công trình khẩn cấp.

6. Đối với công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn đầu tư công, việc quản lý, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, thanh toán, quyết toán đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

Điều 73. Quản lý đầu tư xây dựng Dự án, công trình cấp bách

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình cấp bách theo yêu cầu của Chính phủ hoặc quyết định của Thủ tướng Chính phủ, được thực hiện song song, đồng thời các thủ tục từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng, cụ thể:

a) Lựa chọn tổ chức, cá nhân thực hiện các công việc khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm tra thiết kế xây dựng khi có yêu cầu;

b) Trong quá trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án hoặc dự án thành phần, chủ đầu tư được lập thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công cho toàn bộ công trình hoặc từng công trình hoặc bộ phận công trình để kịp thời triển khai thi công xây dựng ngay sau khi phê duyệt dự án.

c) Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.

2. Đối với dự án, công trình thuộc phạm vi áp dụng của pháp luật về đấu thầu, việc lựa chọn nhà thầu thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Việc tổ chức thực hiện song song, đồng thời các công việc quy định tại Điều này phải bảo đảm yêu cầu về an toàn xây dựng, môi trường, phòng cháy và chữa cháy theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025 và pháp luật có liên quan.

4. Sau khi kết thúc thi công xây dựng dự án, công trình cấp bách, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ hoàn thành công trình phù hợp với tính chất, điều kiện triển khai dự án cấp bách, bảo đảm tính đầy đủ, trung thực và không làm ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng công trình làm cơ sở cho việc nghiệm thu, quản lý, khai thác, sử dụng công trình.

5. Đối với công trình, hạng mục xây dựng cấp bách sử dụng vốn đầu tư công, việc quản lý, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, thanh toán, quyết toán đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

6. Chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc áp dụng trình tự rút gọn, tổ chức thực hiện song song, đồng thời các công việc và bảo đảm hiệu quả đầu tư xây dựng đối với dự án, công trình xây dựng cấp bách.

Điều 74. Dự án, công trình xây dựng tạm

1. Dự án, công trình tạm là công trình được quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật Xây dựng năm 2025.

2. Đối với công trình xây dựng tạm thuộc đối tượng phải thẩm tra thiết kế xây dựng được quy định tại khoản 5 Điều 26 Luật Xây dựng năm 2025, thiết kế xây dựng công trình tạm phải được nhà thầu tư vấn thiết kế, thẩm tra có kinh nghiệm, năng lực theo quy định của Nghị định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và năng lực hoạt động xây dựng thực hiện thiết kế xây dựng và thẩm tra về an toàn công trình, phòng cháy và chữa cháy làm cơ sở cho việc tổ chức thẩm định của chủ đầu tư.

3. Đối với công trình quy định tại khoản 2 Điều này, trước khi thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương để biết và quản lý.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 75. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này. Hướng dẫn, kiểm tra các Bộ, ngành, cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các quy định của Nghị định này;

b) Chỉ đạo và kiểm tra cơ quan chuyên môn trực thuộc trong việc tổ chức thực hiện các thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này;

c) Cho ý kiến đối với các công trình cấp đặc biệt có công nghệ mới, áp dụng lần đầu thuộc thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

2. Các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm chỉ đạo và kiểm tra cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc trong việc tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, công trình xây dựng thuộc chuyên ngành, cụ thể:

a) Bộ Xây dựng đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng dân dụng; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng; dự án đầu tư xây dựng công nghiệp nhẹ, công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông;

b) Bộ Nông nghiệp và Môi trường đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn;

c) Bộ Công Thương đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp (trừ dự án, công trình do Bộ Xây dựng quản lý quy định tại điểm a khoản này);

d) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh.

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành

a) Chịu trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, **Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế** sau khi được phân cấp theo quy định của Nghị định này đối với công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, kiểm tra công tác nghiệm thu;

b) Quy trình kiểm tra thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

4. Bộ Tài chính quy định về thu, chi của chủ đầu tư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này trên địa bàn hành chính của mình theo phân cấp; ban hành quy trình thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật các dự án đầu tư công, dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã quyết định đầu tư; chấp thuận hoặc phân cấp cho cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của dự án đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra các cơ quan chuyên môn về xây dựng trong việc tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi thuộc chuyên ngành, cụ thể:

a) Sở Xây dựng đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng dân dụng; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng; dự án đầu tư xây dựng công nghiệp nhẹ, công nghiệp vật liệu xây dựng; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông;

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn;

c) Sở Công Thương đối với dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp (trừ dự án, công trình do Sở Xây dựng quản lý quy định tại điểm a khoản này);

d) Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế đối với các dự án, công trình được đầu tư xây dựng tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được giao quản lý;

7. Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyền điều chỉnh, phân cấp thẩm quyền thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này như sau:

a) Giữa các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành với Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế đối với các dự án, công trình được đầu tư xây dựng tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế được giao quản lý;

b) Giữa các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành với cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của xã.

8. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025, cụ thể như sau:

a) Ban hành các quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn;

b) Phân cấp quản lý trật tự xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn;

c) Phân cấp, ủy quyền tiếp nhận thông báo khởi công theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025;

d) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời vi phạm trên địa bàn; chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật;

đ) Giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn;

e) Bảo đảm nguồn lực, điều kiện kỹ thuật và hạ tầng thông tin phục vụ quản lý trật tự xây dựng; tổ chức tổng hợp, báo cáo định kỳ, đột xuất về tình hình trật tự xây dựng theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

9. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cụ thể:

a) Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn;

b) Giám sát việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

c) Thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền thực hiện cưỡng chế theo quy định.

10. Các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thành lập, tổ chức, sắp xếp lại các Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để quản lý các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công thuộc phạm vi quản lý của mình.

11. Các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước có trách nhiệm gửi báo cáo định kỳ vào ngày 15 tháng 12 hàng năm về nội dung quản lý hoạt động đầu tư xây dựng về Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi. Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung, biểu mẫu và thời gian thực hiện của các báo cáo.

Điều 76. Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

1) Thay thế cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở” bằng cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt” tại khoản 1, khoản 3 Điều 6, điểm a khoản 4 Điều 9, điểm đ khoản 3, điểm đ khoản 7 và điểm c khoản 8 Điều 41, điểm k khoản 1 Điều 42.

2) Bãi bỏ khoản 3 Điều 46.

Điều 77. Xử lý chuyển tiếp

1. Dự án, công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi một phần theo giai đoạn thực hiện, thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở một hoặc một số công trình thuộc dự án trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thẩm định theo quy định của Nghị định này. Việc thực hiện các bước tiếp theo bao gồm việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các giai đoạn còn lại của dự án, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt các công trình còn lại của dự án, điều chỉnh dự án, điều chỉnh thiết kế xây dựng thực hiện theo quy định của Nghị định này.

2. Dự án, công trình xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đủ điều kiện thẩm định nhưng chưa có thông báo kết quả thẩm định thì việc thực hiện thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, trường hợp không đủ điều kiện thẩm định hoặc kết quả thẩm định là không đủ điều kiện trình phê duyệt, chủ đầu tư phải hoàn thiện các yêu cầu và trình thẩm định lại theo quy định tại Nghị định này.

3. Dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định thiết kế cơ sở, Báo cáo nghiên cứu khả thi toàn bộ hoặc một phần theo giai đoạn thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các giai đoạn còn lại của dự án hoặc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh thuộc cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trừ trường hợp dự án đã được cơ quan chuyên môn xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh theo quy định của Nghị định số 144/2025/NĐ-CP.

4. Dự án đầu tư xây dựng được xác định là dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công tại quyết định phê duyệt dự án hoặc tại các văn bản pháp lý về chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực, khi triển khai các bước tiếp theo thì tiếp tục được quản lý theo các quy định của Nghị định này đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

5. Các dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt, cấp giấy phép xây dựng có nội dung về công trình ngầm, phần ngầm công trình phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện. Việc đánh giá sự phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án khi thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và cấp giấy phép xây dựng (bao gồm trường hợp điều chỉnh) đối với công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình xây dựng cho mục đích kết nối không gian ngầm được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

6. Việc chuyển tiếp thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Trường hợp dự án BT được chuyển tiếp theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư thì khi triển khai các bước tiếp theo (bao gồm cả việc điều chỉnh), thẩm quyền, nội dung và trình tự thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định đối với dự án PPP của Nghị định này.

7. Đối với dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở một số công trình thuộc dự án theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2020/QH14, khi cơ quan chuẩn bị dự án trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định của Nghị định này, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện thẩm định đối với các công trình còn lại của dự án.

8. Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được thành lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thành lập lại theo quy định của Nghị định này. Các hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực thực hiện như Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Nghị định này.

9. 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 theo quy định tại Nghị định số 113/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ nhưng không thuộc đối tượng có yêu cầu thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2020/QH14, khi điều chỉnh dự án, thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt thì việc thẩm định và quản lý về giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Khi điều chỉnh dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định này thì phải trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh. Đối với thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định;

b) Trường hợp thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở kết luận đủ điều kiện miễn giấy phép xây dựng, khi điều chỉnh dự án, điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt thì tiếp tục được miễn giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư gửi thông báo về các nội dung điều chỉnh kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước khi tiếp tục thi công xây dựng;

c) Trường hợp thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng không có đánh giá đủ điều kiện miễn giấy phép xây dựng thì phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh theo quy định.

10. Đối với hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng đã nộp theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp giấy phép xây dựng thì việc cấp giấy phép xây dựng được tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP. Đối với hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được nộp kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

11. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn hoặc cho một hoặc một số công trình của dự án theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ và Nghị định số 175/2024/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với các giai đoạn tiếp theo hoặc các công trình còn lại của dự án được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

12. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng quy định tại khoản 4 Điều này thì quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt đúng quy

định của pháp luật để làm căn cứ lập dự án thì đồng thời là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

Điều 78. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.
2. Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.
3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND cấp tỉnh;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT,
- các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

...