

## MỤC LỤC

### CHƯƠNG 1. KHÁI NIỆM CHUNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG 2

#### 1.1 KHÁI NIỆM, ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ CÁC THUẬT NGỮ TRONG LUẬT XÂY DỰNG..... 2

1.1.1 Khái niệm luật xây dựng..... 2

1.1.2 Luật Xây dựng và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật XD..... 2

1.1.3 Đối tượng áp dụng..... 7

1.1.4 Phạm vi điều chỉnh..... 7

1.1.5 Các thuật ngữ dùng trong Luật Xây dựng (ĐIỀU 3)..... 7

#### 1.2 NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, MỤC ĐÍCH VÀ YÊU CẦU CỦA LUẬT XÂY DỰNG, QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG. 12

1.2.1 Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng..... 12

1.2.2 Mục đích và yêu cầu của luật xây dựng..... 12

1.2.3 Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng (Điều 160)..... 13

1.2.4 Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (Điều 161, 162, 163, 164, 165)..... 14

1.2.4.1 Trách nhiệm của Chính phủ.....14

1.2.4.2 Trách nhiệm của Bộ Xây dựng.....14

1.2.4.3 Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ.....15

1.2.4.4 Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.....16

1.2.4.5 Thanh tra xây dựng.....17

1.2.4.6 Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng (Điều 148).....17

1.2.4.7 Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (Điều 149).....18

1.2.4.8 Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập (Điều 158).....19

1.2.4.9 Quản lý và giám sát năng lực hoạt động xây dựng (Điều 159)

# CHƯƠNG 1. KHÁI NIỆM CHUNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

**Mục tiêu:** Sau khi học xong chương này, sinh viên biết được định nghĩa, đối tượng, phạm vi điều chỉnh của Luật xây dựng; Các thuật ngữ trong Luật xây dựng; Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng; Mục đích và yêu cầu của luật xây dựng; Quản lý nhà nước về xây dựng; Trình tự đầu tư xây dựng;

## 1.1 KHÁI NIỆM, ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ CÁC THUẬT NGỮ TRONG LUẬT XÂY DỰNG.

### 1.1.1 Khái niệm luật xây dựng.

Luật Xây dựng là văn bản quy phạm pháp luật do Quốc Hội ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ trong lĩnh vực xây dựng: quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.

### 1.1.2 Luật Xây dựng và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật XD

Luật Xây dựng, số 50/2014/QH13 thông qua ngày 18/06/2014. Luật này quy định về hoạt động xây dựng; gồm 10 chương, 168 điều có hiệu lực từ ngày 01/01/2015. Các văn bản dưới luật theo danh sách dưới đây.

TT	Tên, số, trích yếu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày có hiệu lực
1	Luật Xây dựng năm 2014	Quốc hội	01/01/2015
2	Nghị định số 32/2015/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Chính phủ	10/5/2015
3	Nghị định số 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng	Chính phủ	15/6/2015
4	Nghị định số 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng	Chính phủ	30/6/2015

TT	Tên, số, trích yếu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày có hiệu lực
5	Nghị định số 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng	Chính phủ	01/7/2015
6	Nghị định số 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng	Chính phủ	05/8/2015
7	Nghị định số 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng	Chính phủ	10/02/2016
8	Nghị định số 24a/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ : Về quản lý vật liệu xây dựng	Chính phủ	26/5/2016
9	Nghị định số 53/2017/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng	Chính phủ	25/6/2017
10	Nghị định số 62/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ: Quy định về điều kiện hoạt động giám định tư pháp xây dựng và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng.	Chính phủ	1/7/2016
11	Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng	Bộ Xây dựng	1/7/2017
12	Thông tư số 06/2017/TT-BXD ngày 25/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng	Bộ Xây dựng	15/6/2017
13	Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.	Bộ Xây dựng	1/6/2017

TT	Tên, số, trích yếu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày có hiệu lực
14	Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30/3/2017 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý an toàn lao động trong xây dựng công trình	Bộ Xây dựng	15/5/2017
15	Thông tư số 03/2017/TT-BXD ngày 16/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.	Bộ Xây dựng	1/5/2017
16	Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.	Bộ Xây dựng	15/4/2017
17	Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.	Bộ Xây dựng	6/2/2017
18	Thông tư số 29/2016/TT-BXD ngày 29/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy trình kiểm định kỹ thuật an toàn đối với cần trục tháp, máy vận thăng và sàn treo nâng người sử dụng trong thi công xây dựng.	Bộ Xây dựng	29/12/2016
19	Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.	Bộ Xây dựng	26/10/2016
20	Thông tư số 24/2016/TT-BXD ngày 01/09/2016 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý dự án đầu tư xây dựng.	Bộ Xây dựng	1/9/2016

TT	Tên, số, trích yếu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày có hiệu lực
21	Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng.	Bộ Xây dựng	30/6/2016
22	Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình.	Bộ Xây dựng	30/6/2016
23	Thông tư số 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng	30/6/2016
24	Thông tư số 17/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.	Bộ Xây dựng	30/6/2016
25	Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.	Bộ Xây dựng	29/6/2016
26	Thông tư số 13/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.	Bộ Xây dựng	29/6/2016
27	Thông tư số 03/2016/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn	Bộ Xây dựng	15/5/2016

TT	Tên, số, trích yếu văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày có hiệu lực
	áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng		
28	Thông tư số 04/2016/TT-BXD quy định giải thưởng về chất lượng công trình xây dựng	Bộ Xây dựng	15/5/2016
29	Thông tư số 06/2016/TT-BXD hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Bộ Xây dựng	01/5/2016
30	Thông tư số 07/2016/TT-BXD hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng	Bộ Xây dựng	01/5/2016
31	Thông tư số 08/2016/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng	Bộ Xây dựng	01/5/2016
32	Thông tư số 09/2016/TT-BXD hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình	Bộ Xây dựng	01/5/2016
33	Thông tư số 10/2016/TT-BXD quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng	Bộ Xây dựng	30/4/2016
34	Thông tư số 05/2016/TT-BXD quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ	Bộ Xây dựng	01/01/2016
35	Quyết định số 1134/QĐ-BXD về việc công bố định mức các hao phí xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng	Bộ Xây dựng	15/10/2015
36	Công văn số 10254/BTC-ĐT về việc hướng dẫn mức tạm ứng đối với công việc của dự án được thực hiện theo hợp đồng	Bộ Tài chính	27/7/2015

*Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013.* Luật này quy định về các hoạt động đấu thầu để lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, mua sắm hàng hoá, xây lắp đối với gói thầu thuộc các dự án.

### 1.1.3 Đối tượng áp dụng

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

### 1.1.4 Phạm vi điều chỉnh

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

### 1.1.5 Các thuật ngữ dùng trong Luật Xây dựng (ĐIỀU 3).

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

1. *Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng* là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng, làm cơ sở xem xét, quyết định chủ trương đầu tư xây dựng.
2. *Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng* là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế cơ sở được lựa chọn, làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng.
3. *Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng* là tài liệu trình bày các nội dung về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình quy mô nhỏ, làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng.
4. *Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành* là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý, thực hiện đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý.
5. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.
6. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.
7. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng* là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

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

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

10. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

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

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

13. *Cơ quan chuyên môn về xây dựng* là cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Phòng có chức năng quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

25. *Khu chức năng đặc thù* là khu vực phát triển theo các chức năng chuyên biệt hoặc hỗn hợp như khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch, khu sinh thái; khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa; khu nghiên cứu đào tạo; khu thể dục thể thao; cảng hàng không, cảng biển; khu vực đầu môi hạ tầng kỹ thuật; khu chức năng đặc thù khác được xác định theo quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. *Thẩm định* là việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở xem xét, phê duyệt.

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

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

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

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

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

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

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

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

45. **Vùng quy hoạch** là không gian lãnh thổ được giới hạn bởi một hoặc nhiều đơn vị hành chính được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

## **1.2 NGUYÊN TẮC CƠ BẢN TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, MỤC ĐÍCH VÀ YÊU CẦU CỦA LUẬT XÂY DỰNG, QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG.**

### **1.2.1 Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.2.2 Mục đích và yêu cầu của luật xây dựng**

Luật Xây dựng được hình thành nhằm các mục đích và yêu cầu sau đây:

- Bảo đảm công tác xây dựng thực hiện đúng với mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước.
- Bảo đảm công tác xây dựng thực hiện đúng với quy hoạch được duyệt.

- Bảo đảm thiết kế hợp lý, tiên tiến, mỹ quan và công nghệ xây dựng tiên tiến.
- Bảo đảm công tác xây lắp đúng tiến độ, đạt chất lượng cao, đảm bảo an toàn cho con người, máy móc thiết bị và công trình lân cận
- Bảo đảm tạo ra các công trình, sản phẩm và dịch vụ được xã hội và thị trường chấp nhận.
- Bảo đảm việc tôn trọng các nguyên tắc liên quan đến quan hệ xã hội trong XD.
- Để đảm bảo các yêu cầu và mục đích trên cần phải được quy định bằng pháp luật của Nhà nước – Văn bản, đó chính là Luật Xây dựng và các nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng.

### **1.2.3 Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng (Điều 160)**

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.
3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng.
4. Tổ chức, quản lý thống nhất quy hoạch xây dựng, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và giá xây dựng.
5. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.
6. Cấp, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận trong hoạt động đầu tư xây dựng.
7. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.
8. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.
9. Đào tạo nguồn nhân lực tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.

10. Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.

11. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.

#### **1.2.4 Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (Điều 161, 162, 163, 164, 165)**

##### **1.2.4.1 Trách nhiệm của Chính phủ**

1. Thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước; chỉ đạo xây dựng và thực hiện chiến lược, kế hoạch; ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.

2. Chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện pháp luật về xây dựng; phân công, phân cấp quản lý nhà nước cho các bộ, ngành, địa phương; chỉ đạo giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp vướng mắc trong quá trình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

##### **1.2.4.2 Trách nhiệm của Bộ Xây dựng**

Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng và có trách nhiệm sau:

1. Chủ trì xây dựng, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản quy phạm pháp luật, chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về xây dựng; ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng, ban hành các văn bản hướng dẫn kỹ thuật xây dựng theo thẩm quyền.

3. Tổ chức, quản lý quy hoạch xây dựng, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và giá xây dựng.

4. Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; theo dõi, kiểm tra, kiến nghị xử lý chất lượng và an toàn của các công trình quan trọng quốc gia, công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; tổ chức và xét duyệt giải thưởng chất lượng công trình xây dựng.

5. Cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

6. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

7. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.

8. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về hoạt động xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.

9. Hướng dẫn, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình.

10. Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan trong kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các dự án.

11. Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.

12. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.

13. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.

14. Thực hiện các nhiệm vụ khác về hoạt động đầu tư xây dựng được Chính phủ giao.

#### **1.2.4.3 Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ**

1. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trong phạm vi quyền hạn của mình có trách nhiệm sau:

a) Phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của Luật này;

b) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật chuyên ngành sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

c) Theo dõi, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện giám sát đánh giá đầu tư xây dựng công trình chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật;

d) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý của mình.

2. Các bộ, cơ quan ngang bộ có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo nhiệm vụ, quyền hạn được phân công; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Tổng hợp tình hình, thực hiện, kiểm tra, đánh giá hoạt động đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

d) Thực hiện việc báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của mình gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **1.2.4.4 Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan ngang bộ khác tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi;

d) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm sau:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc;

b) Phối hợp, hỗ trợ Ủy ban nhân dân cấp trên tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý.



Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công;

c) Thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Ủy ban nhân dân cấp trên để tổng hợp, theo dõi;

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

#### **1.2.4.5 Thanh tra xây dựng**

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về xây dựng đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về hoạt động đầu tư xây dựng tại địa phương.

3. Thanh tra chuyên ngành trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm:

a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về xây dựng.

4. Chính phủ quy định chi tiết về thanh tra xây dựng.

#### **1.2.4.6 Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng (Điều 148)**

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

2. Nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động.

3. Những chức danh, cá nhân hành nghề hoạt động xây dựng độc lập phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định gồm an toàn lao động; giám đốc quản lý dự án, cá nhân trực tiếp tham gia quản lý dự án; chủ trì thiết kế quy hoạch xây dựng; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; chỉ huy trưởng công trường; giám sát thi công xây dựng; kiểm định xây dựng; định giá xây dựng. Chứng chỉ hành nghề được **phân thành hạng I, hạng II, hạng III.**

4. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng được phân thành hạng I, hạng II, hạng III do cơ quan nhà nước có thẩm quyền về xây dựng đánh giá, cấp chứng chỉ năng

lực. Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hạng I; Sở Xây dựng cấp chứng chỉ năng lực hạng II, hạng III. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng phải đăng ký kinh doanh ngành nghề phù hợp theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng; điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp phép hoạt động của nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; chương trình, nội dung, hình thức tổ chức sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ năng lực của tổ chức và điều kiện của cơ sở đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về hoạt động xây dựng.

#### **1.2.4.7 Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (Điều 149)**

1. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng là văn bản xác nhận năng lực hành nghề, do cơ quan có thẩm quyền cấp cho cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 148 của Luật này có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp về lĩnh vực hành nghề.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề;

b) Có **thời gian** và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề;

c) Đã qua sát hạch kiểm tra kinh nghiệm nghề nghiệp và kiến thức pháp luật liên quan đến lĩnh vực hành nghề.

3. Thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng hạng I;

b) Sở Xây dựng, tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng các hạng còn lại.

#### **1.2.4.8 Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập (Điều 158)**

Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình, định giá xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Có đăng ký hoạt động các lĩnh vực phù hợp với nội dung hành nghề;
2. Có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

#### **1.2.4.9 Quản lý và giám sát năng lực hoạt động xây dựng (Điều 159)**

1. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm đăng ký thông tin về năng lực hoạt động xây dựng của mình với Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng nơi có trụ sở chính của tổ chức.

2. Cá nhân hành nghề độc lập trong hoạt động xây dựng có trách nhiệm đăng ký thông tin về năng lực hành nghề của mình với Sở Xây dựng nơi thường trú.

3. Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc đăng ký thông tin năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề của cá nhân để đăng tải trên trang thông tin điện tử do mình quản lý; kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc chấp hành các quy định về điều kiện năng lực hoạt động của các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng của nhà thầu dự thầu phù hợp với yêu cầu của gói thầu và thông tin về năng lực hoạt động xây dựng đã được đăng ký theo quy định tại Điều này.

### **CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1**

1. Nêu khái niệm, đối tượng, phạm vi điều chỉnh của Luật Xây dựng.
2. Trong Luật Xây dựng có bao nhiêu thuật ngữ? Trình bày cụ thể?
3. Các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng? Mục đích và yêu cầu của luật Xây dựng?
4. Trình bày các quy định quản lý nhà nước về xây dựng?