

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

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng,
thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng**

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

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

Căn cứ Luật An toàn, vệ sinh lao động số 84/2015/QH13;

Căn cứ Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 05/2007/QH12; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa số 78/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 đã được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15, Luật số 28/2023/QH15, Luật số 35/2024/QH15, Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định chi tiết các nội dung quy định tại: khoản 1 Điều 6; Điều 42; khoản 1 Điều 48; Điều 49; Điều 51; Điều 54; Điều 55; khoản 6 Điều 57; Điều 58; Điều 64; Điều 65; Điều 67 và hướng dẫn thực hiện một số nội dung

về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng *trên lãnh thổ Việt Nam*.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. *Quản lý chất lượng công trình xây dựng* là hoạt động quản lý của các chủ thể tham gia các hoạt động xây dựng theo quy định của Nghị định này và pháp luật khác có liên quan trong quá trình chuẩn bị, thực hiện đầu tư xây dựng công trình và khai thác, sử dụng công trình nhằm đảm bảo chất lượng và an toàn của công trình.

2. *Quản lý thi công xây dựng công trình* là hoạt động quản lý của các chủ thể tham gia các hoạt động xây dựng theo quy định của Nghị định này và pháp luật khác có liên quan để việc thi công xây dựng công trình đảm bảo an toàn, chất lượng, tiến độ, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu của thiết kế và mục tiêu đề ra.

3. *Bản vẽ hoàn công* là bản vẽ công trình xây dựng hoàn thành, trong đó thể hiện vị trí, kích thước, vật liệu và thiết bị được sử dụng thực tế.

4. *Hồ sơ hoàn thành công trình* là tập hợp các hồ sơ, tài liệu có liên quan tới quá trình đầu tư xây dựng công trình cần được lưu lại khi đưa công trình vào sử dụng.

5. *Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng* là hoạt động đo lường nhằm xác định đặc tính của đất xây dựng, vật liệu xây dựng, môi trường xây dựng, sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình hoặc công trình xây dựng theo quy trình nhất định.

6. *Quan trắc công trình* là hoạt động theo dõi, đo đạc, ghi nhận sự biến đổi về hình học, biến dạng, chuyển dịch và các thông số kỹ thuật khác của công trình và môi trường xung quanh theo thời gian.

7. *Trắc đạc công trình* là hoạt động đo đạc để xác định vị trí, hình dạng, kích thước của địa hình, công trình xây dựng phục vụ thi công xây dựng, quản lý chất lượng, bảo hành, bảo trì, vận hành, khai thác và giải quyết sự cố công trình xây dựng.

8. *Kiểm định xây dựng* là hoạt động kiểm tra, đánh giá chất lượng hoặc nguyên nhân hư hỏng và các thông số kỹ thuật khác của *vật liệu, cấu kiện*, sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình hoặc công trình xây dựng thông qua *khảo sát*, quan trắc, thí nghiệm kết hợp với việc tính toán, phân tích.

9. *Giám định xây dựng* là hoạt động kiểm định xây dựng và đánh giá sự tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, được tổ chức thực hiện bởi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Nghị định này.

10. *Bảo trì công trình xây dựng* là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong quá trình khai thác sử dụng. Nội dung bảo trì công trình xây dựng có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc sau: kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình; **điều chỉnh**, bổ sung, thay thế hạng mục, thiết bị công trình để việc khai thác sử dụng công trình đảm bảo an toàn nhưng không bao gồm các hoạt động làm thay đổi công năng, quy mô công trình.

11. *Quy trình bảo trì công trình xây dựng* là tài liệu quy định về trình tự, nội dung và chỉ dẫn thực hiện các công việc bảo trì công trình xây dựng.

12. *Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình (tuổi thọ thiết kế)* là khoảng thời gian công trình được dự kiến sử dụng, đảm bảo yêu cầu về an toàn và công năng sử dụng. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng có liên quan, nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.

13. *Thời hạn sử dụng thực tế của công trình (tuổi thọ thực tế)* là khoảng thời gian công trình được sử dụng thực tế, đảm bảo các yêu cầu về an toàn và công năng sử dụng.

14. *Bảo hành công trình xây dựng* là sự cam kết của nhà thầu về trách nhiệm khắc phục, sửa chữa trong một thời gian nhất định các hư hỏng, khiếm khuyết có thể xảy ra trong quá trình khai thác, sử dụng công trình xây dựng.

15. *Chủ sở hữu công trình* là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

16. *Chủ quản lý, sử dụng công trình* là chủ sở hữu công trình trong trường hợp trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc là *tổ chức, cá nhân* được chủ sở hữu công trình ủy quyền quản lý, sử dụng công trình trong trường hợp chủ sở hữu không trực tiếp quản lý, sử dụng công trình hoặc là chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định của pháp luật có liên quan.

17. *An toàn trong thi công xây dựng công trình* là giải pháp phòng, chống tác động của các yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại nhằm đảm bảo không gây thương tật, tử vong, không làm suy giảm sức khỏe đối với con người, ngăn ngừa sự cố gây mất an toàn lao động theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động và các **giải pháp** bảo đảm an toàn khác trong quá trình thi công xây dựng công

trình theo quy định tại khoản 3 Điều 49, khoản 2, 3 Điều 50 và Điều 51 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

18. *Biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình là tập hợp các giải pháp quy định tại Phụ lục III Nghị định này nhằm bảo đảm an toàn, vệ sinh lao động; bảo vệ môi trường; phòng cháy và chữa cháy; đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong quá trình thi công xây dựng công trình, bảo hành và bảo trì công trình xây dựng, di dời công trình.*

19. *Quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình là hoạt động quản lý của các chủ thể tham gia xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này và pháp luật khác có liên quan nhằm đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình.*

20. *Đánh giá an toàn của công trình xây dựng (sau đây gọi là đánh giá an toàn công trình) là hoạt động xem xét, đánh giá định kỳ hoặc đột xuất khả năng chịu lực để công trình được khai thác, sử dụng an toàn.*

Điều 3. Phân loại và phân cấp công trình xây dựng

1. Căn cứ tính chất kết cấu và công năng sử dụng, công trình xây dựng được phân loại như sau:

a) Theo tính chất kết cấu, công trình được phân thành các loại gồm: nhà, kết cấu dạng nhà; cầu, đường, hầm, *bến cảng, cầu cảng*; trụ, tháp, bể chứa, silô, tường chắn, đê, đập, kè; kết cấu dạng đường ống; các kết cấu khác;

b) Theo công năng sử dụng, công trình được phân thành các loại gồm: công trình sử dụng cho mục đích dân dụng; công trình sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp; công trình cung cấp các cơ sở, tiện ích hạ tầng kỹ thuật; công trình phục vụ giao thông vận tải; công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp và *môi trường*; công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và được quy định chi tiết tại Phụ lục I Nghị định này.

Công năng sử dụng của công trình có thể được tạo ra bởi một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ gồm nhiều hạng mục công trình có mối quan hệ tương hỗ với nhau tạo nên công năng chung. Dự án đầu tư xây dựng có thể có một, một số công trình độc lập hoặc tổ hợp công trình chính hoặc dây chuyền công nghệ chính. Công trình nằm trong một tổ hợp công trình hoặc một dây chuyền công nghệ là hạng mục công trình trong tổ hợp công trình hoặc dây chuyền công nghệ.

2. Cấp công trình xây dựng được xác định cho từng loại công trình theo quy định tại *điểm a khoản 2 Điều 6 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15* được sử dụng trong quản lý các hoạt động xây dựng. theo quy định về cấp công trình xây dựng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

3. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định *chi tiết về các loại công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh và việc sử dụng cấp công trình quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 trong quản lý các hoạt động xây dựng đối với công trình sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh.*

Điều 4. Nguyên tắc chung trong quản lý xây dựng công trình xây dựng

1. Công trình xây dựng phải được quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng, bảo hành, bảo trì theo quy định của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Nghị định này và pháp luật có liên quan từ khi khởi công, thi công xây dựng, khai thác, sử dụng công trình nhằm đảm bảo chất lượng công trình, an toàn cho người, tài sản, thiết bị, công trình và các công trình lân cận.

2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi đáp ứng các quy định tại Điều 28 Nghị định này.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý xây dựng công trình phù hợp với hình thức đầu tư, hình thức quản lý dự án, hình thức giao thầu, quy mô và nguồn vốn đầu tư trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình; tổ chức quản lý thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, hạng mục công trình, giai đoạn, công trình xây dựng; tổ chức bàn giao đưa công trình vào khai thác, sử dụng theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

4. Các nhà thầu khi tham gia hoạt động xây dựng phải có năng lực theo quy định, chịu trách nhiệm trực tiếp, toàn diện về chất lượng và an toàn trong thi công xây dựng công trình đối với các công việc do mình thực hiện trước pháp luật, trước chủ đầu tư và trước nhà thầu chính trong trường hợp là nhà thầu phụ. Nhà thầu chính phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về các công việc do nhà thầu phụ thực hiện. Việc nghiệm thu của chủ đầu tư không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu tham gia xây dựng công trình đối với phần công việc do nhà thầu thực hiện.

5. Cơ quan chuyên môn về xây dựng hướng dẫn, kiểm tra công tác quản lý chất lượng, công tác quản lý an toàn trong thi công xây dựng của các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng; xử lý, kiến nghị xử lý các vi phạm về chất lượng và an toàn trong thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

6. Chủ đầu tư công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù quy định tại Điều 68 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 quyết định và chịu trách nhiệm về việc tổ chức quản lý chất lượng, quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng để đáp ứng yêu cầu xây

dựng công trình đặc thù. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình này.

Điều 5. Phân định trách nhiệm giữa các chủ thể trong quản lý xây dựng công trình

1. Trường hợp *Chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án trực thuộc*:

a) Chủ đầu tư được giao nhiệm vụ cho ban quản lý dự án thực hiện một hoặc một số công việc thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này và phải được thể hiện bằng văn bản. Chủ đầu tư phải chỉ đạo, kiểm tra và chịu trách nhiệm về các công việc đã giao nhiệm vụ cho ban quản lý dự án thực hiện;

b) Ban quản lý dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về việc thực hiện các công việc được giao nêu tại điểm a khoản này.

2. Trường hợp chủ đầu tư thuê nhà thầu tư vấn quản lý dự án, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình:

a) Chủ đầu tư được quyền giao nhà thầu này thực hiện một hoặc một số công việc thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý xây dựng công trình thông qua hợp đồng xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng *xây dựng*, xử lý các vấn đề liên quan giữa các nhà thầu tham gia xây dựng công trình và với chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án;

b) Nhà thầu tư vấn quản lý dự án, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về những công việc được giao theo quy định của hợp đồng *xây dựng* và pháp luật có liên quan.

3. Đối với dự án Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP):

a) Doanh nghiệp dự án PPP thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư về quản lý xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này;

b) Cơ quan ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện các quy định tại khoản 6 Điều 21 Nghị định này. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền ủy quyền cho cơ quan, đơn vị trực thuộc làm cơ quan ký kết hợp đồng thì cơ quan có thẩm quyền phải chỉ đạo, kiểm tra, chịu trách nhiệm về các nội dung công việc do cơ quan ký kết hợp đồng thực hiện; cơ quan ký kết hợp đồng chịu trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền và pháp luật về việc thực hiện các nội dung công việc được ủy quyền.

4. Trường hợp áp dụng hình thức hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng cho toàn bộ công trình xây dựng (sau đây gọi là *hợp đồng*

EPC), việc phân định trách nhiệm giữa Chủ đầu tư và nhà thầu thực hiện hợp đồng EPC (sau đây gọi là nhà thầu EPC) được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư và *nhà thầu EPC* có thể thỏa thuận và quy định trong hợp đồng EPC về việc giao *nhà thầu EPC* thực hiện một hoặc một số hoặc các nội dung giám sát thi công xây dựng công trình thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h, i và m khoản 1 Điều 21 Nghị định này;

b) *Nhà thầu EPC* có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, *quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình*, chịu trách nhiệm đối với phần việc do mình và nhà thầu phụ (nếu có) thực hiện; thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng với chủ đầu tư.

5. Trường hợp áp dụng hình thức hợp đồng chìa khóa trao tay, *nhà thầu thực hiện hợp đồng chìa khoá trao tay (sau đây gọi là nhà thầu chìa khoá trao tay)* có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, *quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình*, giám sát thi công xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện và phần việc do nhà thầu phụ thực hiện; thực hiện các trách nhiệm khác được chủ đầu tư giao theo quy định của hợp đồng.

6. Trường hợp áp dụng hình thức hợp đồng quy định tại *khoản 4, khoản 5 Điều này*, chủ đầu tư có trách nhiệm: kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện các nội dung quản lý xây dựng công trình đã thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng; tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng, tổ chức bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

7. Trường hợp áp dụng hình thức liên danh các nhà thầu, từng nhà thầu trong liên danh *phải thiết lập hệ thống quản lý thi công xây dựng*, chịu trách nhiệm về chất lượng và *an toàn trong thi công xây dựng công trình* đối với công việc do mình thực hiện được phân định trong văn bản thỏa thuận liên danh; văn bản này phải xác định rõ trách nhiệm của thành viên đứng đầu liên danh, trách nhiệm chung, trách nhiệm riêng của từng thành viên trong liên danh và xác định rõ phạm vi, khối lượng công việc thực hiện của từng thành viên trong liên danh; các nội dung này phải được quy định trong hợp đồng xây dựng với chủ đầu tư.

8. Quyền, nghĩa vụ và việc phân định trách nhiệm của các chủ thể quy định tại Điều này phải được thể hiện trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính

1. *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 dân cư, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác khi các thông tin, dữ liệu này đã được cập nhật hoặc kết nối chia sẻ.*

2. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính được trả bằng bản điện tử; trường hợp cá nhân, tổ chức có yêu cầu nhận bản giấy thì cơ quan giải quyết thủ tục hành chính có trách nhiệm trả đồng thời cả bản điện tử và bản giấy. Kết quả giải quyết thủ tục hành chính bản điện tử có giá trị pháp lý như kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng văn bản giấy.

3. Các thủ tục hành chính cần cập nhật dữ liệu vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng bao gồm:

- a) Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng;
- b) Cho ý kiến đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng;
- c) Cho ý kiến về kéo dài thời hạn sử dụng công trình khi hết tuổi thọ thiết kế.

Điều 7. Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng

1. Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng phải được thực hiện bởi các tổ chức, cá nhân có năng lực theo quy định của pháp luật.

2. Các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, quan trắc, trắc đạc công trình có trách nhiệm cung cấp số liệu một cách trung thực, khách quan và chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với các số liệu mà mình cung cấp.

3. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện các hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, quan trắc, trắc đạc công trình trong quá trình thi công xây dựng công trình theo quy định của hợp đồng xây dựng, kế hoạch thí nghiệm và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn có liên quan.

4. Nội dung chủ yếu của kế hoạch tổ chức thí nghiệm quy định tại khoản 3 Điều này bao gồm: đối tượng thí nghiệm (vật liệu, cấu kiện, kết cấu công trình, thiết bị công trình), các phép thử tương ứng và thời điểm thí nghiệm dự kiến; phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng được sử dụng. Nhà thầu thi công xây dựng có quyền yêu cầu chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế xây dựng cung cấp thông tin, tài liệu và làm rõ các nội dung liên quan trong quá trình lập kế hoạch tổ chức thí nghiệm.

5. Việc lấy mẫu, thực hiện thí nghiệm trong quá trình thi công phải được giám sát trong quá trình thực hiện theo kế hoạch thí nghiệm đã được chấp thuận.

Điều 8. Quan trắc công trình trong quá trình thi công xây dựng

1. Việc quan trắc công trình trong quá trình thi công xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Theo quy định của chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, thiết kế biện pháp thi công đã được chấp thuận và hợp đồng xây dựng;

b) Khi công trình có biểu hiện bất thường (ví dụ: công trình bị sụt, trượt, lún, nghiêng, nứt,...) cần phải được quan trắc nhằm đánh giá, xác định nguyên nhân để có biện pháp xử lý hoặc ngăn ngừa sự cố công trình trong quá trình thi công xây dựng.

2. Đề cương quan trắc do nhà thầu lập, trình chủ đầu tư chấp thuận phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau: đối tượng, phạm vi, thông số, tần suất, thời điểm quan trắc; nhân lực, thiết bị quan trắc; quy trình thực hiện quan trắc; phương pháp phân tích, xử lý số liệu quan trắc; đánh giá, kết luận kết quả quan trắc; đề xuất, kiến nghị (nếu có).

3. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác quan trắc, tổng hợp kết quả quan trắc đối với từng chu kỳ theo đề cương quan trắc đã được chấp thuận.

Trường hợp kết quả quan trắc có giá trị vượt giá trị giới hạn thiết kế cho phép hoặc có dấu hiệu bất thường khác ảnh hưởng đến chất lượng, an toàn chịu lực của công trình thì nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm kịp thời báo cáo bằng văn bản gửi chủ đầu tư, nhà thầu thiết kế xây dựng để có ý kiến đánh giá và đưa ra biện pháp xử lý kịp thời.

4. Trường hợp kết quả quan trắc do nhà thầu thi công xây dựng thực hiện có dấu hiệu không trung thực hoặc không đảm bảo độ tin cậy thì chủ đầu tư có thể lựa chọn nhà thầu quan trắc độc lập để thực hiện một số nội dung quan trắc cần thiết nhằm đánh giá lại kết quả quan trắc. Nếu kết quả quan trắc độc lập chứng minh được sai sót hoặc vi phạm của nhà thầu thi công xây dựng thì nhà thầu này phải kịp thời xử lý, khắc phục và chi trả chi phí phát sinh cho công tác quan trắc độc lập.

5. Trường hợp công trình gồm nhiều gói thầu hoặc do nhiều nhà thầu thi công xây dựng thực hiện, chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng có thể thỏa thuận để một nhà thầu thi công xây dựng chịu trách nhiệm thực hiện công tác quan trắc chung hoặc có thể lựa chọn nhà thầu quan trắc độc lập để thực hiện công tác quan trắc công trình.

Điều 9. Thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình

1. Thí nghiệm đối chứng trong quá trình thi công xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Được quy định trong chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt, hợp đồng xây dựng;

b) Khi vật liệu, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình hoặc công trình được thi công xây dựng có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của hồ sơ thiết kế.

2. Kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Được quy định trong *chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt*, hợp đồng xây dựng;

b) Khi công trình đã được thi công xây dựng có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của thiết kế hoặc không đủ các căn cứ để đánh giá chất lượng, nghiệm thu hoặc *xảy ra sự cố công trình*;

c) Theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng dự án PPP;

d) Theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này;

đ) Khi công trình hết tuổi thọ thiết kế mà chủ sở hữu công trình có nhu cầu tiếp tục sử dụng;

e) Khi công trình đang khai thác, sử dụng có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn;

g) Phục vụ công tác bảo trì, *cải tạo, nâng cấp* công trình xây dựng.

3. Nội dung kiểm định xây dựng:

a) Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, công trình xây dựng;

b) Kiểm định xác định nguyên nhân hư hỏng, xác định nguyên nhân sự cố; của bộ phận công trình, công trình xây dựng;

c) Kiểm định chất lượng vật liệu xây dựng, cấu kiện xây dựng, sản phẩm xây dựng.

4. Trường hợp kết quả thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng trong quá trình thi công xây dựng không đáp ứng được yêu cầu thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng thì chủ đầu tư và nhà thầu có liên quan phải tổ chức khắc phục. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu xem xét, quyết định việc bổ sung phạm vi, khối lượng thực hiện thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng để đảm bảo kết quả thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng đủ căn cứ đánh giá được chất lượng của hạng mục công trình, công trình xây dựng.

5. Chi phí thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng:

a) Chi phí thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng được xác định bằng cách lập dự toán theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

và các quy định của pháp luật khác có liên quan phù hợp với nội dung, khối lượng công việc theo hợp đồng được ký kết giữa các bên hoặc đề cương *thí nghiệm*, kiểm định được phê duyệt;

b) Trong quá trình thi công xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng, sản xuất sản phẩm xây dựng và các nhà thầu khác có liên quan phải chịu chi phí thực hiện *thí nghiệm đối chứng*, kiểm định nếu kết quả kiểm định liên quan đến công việc do mình thực hiện chứng minh được lỗi của các nhà thầu này. Đối với các trường hợp còn lại, chi phí thực hiện *thí nghiệm đối chứng*, kiểm định được tính vào tổng mức đầu tư xây dựng công trình;

c) Chủ sở hữu hoặc *chủ quản lý*, sử dụng công trình có trách nhiệm chi trả chi phí thực hiện *thí nghiệm đối chứng*, kiểm định trong quá trình khai thác, sử dụng. Trường hợp kết quả *thí nghiệm đối chứng*, kiểm định chứng minh được lỗi thuộc trách nhiệm của tổ chức, cá nhân nào có liên quan thì các tổ chức, cá nhân đó phải chịu chi phí *thí nghiệm đối chứng*, kiểm định tương ứng với lỗi do mình gây ra.

6. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về kiểm định *xây dựng*.

Điều 10. Giám định xây dựng

1. Nội dung giám định xây dựng:

a) Giám định chất lượng khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, vật liệu xây dựng, cấu kiện xây dựng, sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình, công trình xây dựng;

b) Giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng theo quy định tại Chương IV Nghị định này;

c) Các nội dung giám định khác.

2. Cơ quan có thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định xây dựng:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức giám định đối với các công trình trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức giám định đối với công trình quốc phòng, an ninh;

c) Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tổ chức giám định xây dựng đối với các công trình xây dựng khi được Thủ tướng Chính phủ giao;

d) Thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố theo quy định tại khoản 1 *Điều 50* Nghị định này.

3. Chi phí giám định xây dựng bao gồm một số hoặc toàn bộ các chi phí sau:

a) Chi phí thực hiện giám định xây dựng của cơ quan giám định bao gồm công tác phí và các chi phí khác phục vụ cho công tác giám định;

b) Chi phí thuê chuyên gia tham gia thực hiện giám định xây dựng bao gồm chi phí đi lại, chi phí thuê phòng nghỉ tại nơi đến công tác và tiền công chuyên gia;

c) Chi phí thuê tổ chức thực hiện kiểm định phục vụ giám định xây dựng được xác định bằng cách lập dự toán theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan phù hợp với khối lượng công việc của đề cương kiểm định;

d) Chi phí cần thiết khác phục vụ cho việc giám định.

4. Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định. Trường hợp kết quả giám định chứng minh được lỗi thuộc trách nhiệm của tổ chức, cá nhân nào có liên quan thì tổ chức, cá nhân đó phải chịu chi phí giám định tương ứng với lỗi do mình gây ra và tổ chức xử lý khắc phục.

5. Bộ Xây dựng quy định chi tiết về giám định *xây dựng*.

Điều 11. Quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ

1. Việc quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh. *Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và quy định khác có liên quan được ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình, việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng.*

2. Thiết kế xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ *có đồng thời các tiêu chí như sau: dưới 3 tầng, không có tầng hầm có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², chiều cao dưới 12 m* thì chủ nhà được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

b) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

c) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện; hồ sơ thiết kế phải tuân thủ các *quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy, chữa cháy.*

3. Quản lý thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Chủ nhà có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại cổng ra vào công trường xây dựng; vị trí, kích thước biển báo phải đảm bảo dễ quan sát và hiển thị rõ tên, địa chỉ liên hệ, số điện thoại của chủ nhà và những nội dung theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định này;

b) Chủ nhà tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình, công trình lân cận và môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Khuyến khích chủ nhà tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ công trình nhà ở riêng lẻ theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm c khoản 2 Điều này, việc thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có năng lực theo quy định thực hiện.

4. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

b) Chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;

c) Hệ thống giàn giáo, kết cấu chống đỡ tạm và các máy móc, thiết bị phục vụ thi công;

d) Biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình.

5. Trường hợp chủ nhà chuyển đổi công năng sử dụng một phần hoặc toàn bộ công trình nhà ở riêng lẻ kèm theo việc sửa chữa, cải tạo công trình thì việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và phù hợp với công năng mới của công trình.

6. Ngoài những quy định tại Điều này, việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, chuyển đổi công năng sử dụng một phần hoặc toàn bộ công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và các pháp luật khác có liên quan.

Điều 12. Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý thi công xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư và các nhà thầu được quyền thoả thuận thực hiện các nội dung sau:

a) Lựa chọn ứng dụng giải pháp công nghệ thông tin để quản lý thi công xây dựng công trình;

b) Sử dụng định dạng tập tin điện tử đối với nhật ký thi công xây dựng công trình, biên bản nghiệm thu công việc xây dựng và sử dụng chữ ký số trên các tài liệu này theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Khi sử dụng biên bản nghiệm thu công việc xây dựng dạng tập tin điện tử thì việc nghiệm thu công việc xây dựng vẫn phải thực hiện tại công trường và đảm bảo quy định tại Điều 23 Nghị định này.

2. Chủ đầu tư và các nhà thầu khi thực hiện các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Ghi nhận đầy đủ các nội dung cần được quản lý trong quá trình thi công theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Đảm bảo tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, tài liệu có liên quan;

c) Thể hiện rõ trách nhiệm của từng cá nhân đối với phần việc do mình thực hiện;

d) Phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch điện tử;

đ) Tuân thủ các quy định về bảo mật và lưu trữ an toàn của các hồ sơ, tài liệu điện tử đối với phần việc do mình thực hiện.

3. Các hồ sơ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này là thành phần của hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định tại Phụ lục VII Nghị định này. Khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các hồ sơ này phải được trích xuất, in thành bản giấy và được chủ đầu tư xác nhận.

Chương II

QUẢN LÝ THI CÔNG XÂY DỰNG, BÀN GIAO HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Mục 1

QUẢN LÝ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 13. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1. Việc khởi công xây dựng công trình phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, trừ các công trình quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Tối thiểu 03 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư công trình quy định tại khoản 1 Điều này phải gửi thông báo khởi công xây dựng trực tiếp, dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến tới cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo mẫu thông báo khởi công theo Phụ lục V Nghị định này. Sau khi tiếp nhận, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương có trách nhiệm công khai thông báo khởi công xây dựng công trình tại trụ sở làm việc hoặc trên trang thông tin điện tử của mình (nếu có).

3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng trong hợp đồng xây dựng, trừ công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân

Điều 14. Yêu cầu đối với công trường xây dựng

1. Biển báo công trình phải được lắp đặt tại lối ra vào công trường xây dựng; vị trí, kích thước biển báo phải đảm bảo dễ quan sát và hiển thị rõ những nội dung sau:

- a) Tên, quy mô công trình;
- b) Ngày khởi công, ngày hoàn thành;
- c) Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân tham gia giám sát thi công xây dựng (nếu có);
- d) Bản vẽ phối cảnh công trình.

2. Nội dung quản lý công trường xây dựng bao gồm:

a) Công trường đang thi công phải được rào chắn để ngăn ngừa xâm nhập trái phép. Trường hợp công trường nằm ở khu vực vùng sâu, vùng xa có thể sử dụng biển cảnh báo cấm xâm nhập nhưng phải bố trí người làm nhiệm vụ bảo vệ, cảnh báo và kiểm soát ra, vào;

b) Việc bố trí công trường trong phạm vi thi công của công trình phải phù hợp với biện pháp thi công được chấp thuận và điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng;

c) Vật tư, vật liệu, thiết bị chờ lắp đặt phải được sắp xếp gọn gàng theo biện pháp thi công được chấp thuận;

d) Trong phạm vi công trường xây dựng phải có các biển báo chỉ dẫn về sơ đồ tổng mặt bằng công trình, an toàn, phòng, chống cháy, nổ và các biển báo cần thiết khác.

3. Chủ đầu tư căn cứ vào tình hình cụ thể của công trình quyết định việc lắp đặt thiết bị giám sát để phục vụ cho việc quản lý công trường xây dựng nhằm đảm bảo an toàn cho con người, thiết bị và tài sản.

Điều 15. Quản lý vật liệu xây dựng, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng

1. Trách nhiệm của nhà thầu cung ứng sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng đã là hàng hóa trên thị trường:

a) Tổ chức thực hiện thí nghiệm kiểm tra chất lượng và cung cấp cho bên giao thầu (bên mua sản phẩm xây dựng) các chứng chỉ, chứng nhận, các thông tin, tài liệu có liên quan tới sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan;

b) Kiểm tra chất lượng, số lượng, chủng loại của sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng theo yêu cầu của hợp đồng trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

c) Thông báo cho bên giao thầu các yêu cầu về vận chuyển, lưu giữ, bảo quản sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng;

d) Thực hiện sửa chữa hoặc thay thế sản phẩm xây dựng không đạt yêu cầu về chất lượng theo cam kết bảo hành sản phẩm xây dựng và quy định của hợp đồng xây dựng.

2. Trách nhiệm của nhà thầu chế tạo, sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng theo yêu cầu riêng của thiết kế:

a) Trình bên giao thầu (bên mua) quy trình sản xuất, thí nghiệm, thử nghiệm theo yêu cầu của thiết kế và quy trình kiểm soát chất lượng trong quá trình sản xuất, chế tạo đối với vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị;

b) Tổ chức chế tạo, sản xuất và thí nghiệm, thử nghiệm theo quy trình đã được bên giao thầu chấp thuận, đáp ứng yêu cầu thiết kế; tự kiểm soát chất lượng và phối hợp với bên giao thầu trong việc kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất, vận chuyển và lưu giữ tại công trình;

c) Tổ chức kiểm tra và nghiệm thu trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

d) Vận chuyển, bàn giao cho bên giao thầu theo quy định của hợp đồng;

đ) Cung cấp cho bên giao thầu các chứng chỉ, chứng nhận, thông tin, tài liệu có liên quan theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Nhà thầu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chịu trách nhiệm về chất lượng vật liệu xây dựng, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị do mình cung ứng, sản xuất, chế tạo so với yêu cầu của bên giao thầu và tính chính xác, trung thực của các tài liệu cung cấp cho bên giao thầu; việc nghiệm thu của bên giao thầu không làm giảm trách nhiệm nêu trên của các nhà thầu này.

4. Bên giao thầu có trách nhiệm:

a) Quy định số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị trong hợp đồng với nhà thầu cung ứng, nhà thầu sản xuất, chế tạo phù hợp với yêu cầu của thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho công trình;

b) Kiểm tra số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị theo quy định trong hợp đồng; yêu cầu các nhà thầu cung ứng, sản xuất, chế tạo thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này trước khi nghiệm thu đưa vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị vào sử dụng cho công trình;

c) Thực hiện kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất theo quy trình đã thống nhất với nhà thầu;

d) Lập hồ sơ quản lý chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình theo quy định tại khoản 6 Điều này.

5. *Các yêu cầu về chủng loại, nguồn gốc xuất xứ của vật liệu xây dựng, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị nhập khẩu sử dụng cho thi công xây dựng công trình (nếu có) phải được thể hiện trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng (hoặc nhà thầu cung ứng, chế tạo, sản xuất), bao gồm các thông tin chủ yếu sau: tên chủng loại vật liệu xây dựng, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng; các thông số kỹ thuật chính phù hợp với yêu cầu thiết kế; nhà sản xuất, chế tạo; nơi sản xuất, chế tạo và các chứng từ chứng minh xuất xứ.*

6. *Vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị phải được người giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng cho công trình. Kết quả nghiệm thu phải được lập thành biên bản. Nội dung biên bản nghiệm thu vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình bao gồm những nội dung chủ yếu sau: tên, chủng loại, khối lượng của từng lô vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được nghiệm thu; thời gian, địa điểm, thành phần ký, kết luận nghiệm thu; các yêu cầu khác (nếu có); chữ ký, họ và tên, chức vụ của người ký biên bản; phụ lục kèm theo (nếu có).*

7. Hồ sơ quản lý chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình, bao gồm:

a) Chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất theo yêu cầu của hợp đồng và quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm hàng hoá;

b) Chứng từ chứng minh xuất xứ phải phù hợp với quy định của hợp đồng giữa nhà thầu cung ứng, bên mua hàng và phù hợp với danh mục vật tư, vật liệu đã được chủ đầu tư chấp thuận, phê duyệt đối với trường hợp nhập khẩu theo quy định của pháp luật về xuất xứ hàng hóa;

c) Giấy chứng nhận hợp quy theo quy định của các quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật có liên quan đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị thuộc đối tượng phải thực hiện chứng nhận hợp quy và công bố hợp quy theo quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm hàng hoá;

d) Các thông tin, tài liệu có liên quan tới vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình theo quy định của hợp đồng xây dựng;

đ) Các kết quả thí nghiệm, thử nghiệm, kiểm định vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình theo quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và yêu cầu của thiết kế được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng công trình;

e) Biên bản nghiệm thu vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình quy định tại khoản 5 Điều này;

g) Các tài liệu khác có liên quan theo quy định của hợp đồng xây dựng.

8. Thay đổi chủng loại, nguồn gốc xuất xứ vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng:

a) Các vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được thay thế phải đáp ứng được yêu cầu thiết kế, phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và được chủ đầu tư chấp thuận, phê duyệt theo quy định của hợp đồng;

b) *Trường hợp* thay đổi dẫn đến điều chỉnh dự án thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 16. Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng

1. Tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản mốc định vị và mốc giới công trình, quản lý công trường xây dựng theo quy định.

2. Lập và thông báo cho chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan về hệ thống quản lý thi công xây dựng của nhà thầu. Hệ thống quản lý thi công xây dựng phải phù hợp với quy mô, tính chất của công trình, trong đó nêu rõ sơ đồ tổ chức và trách nhiệm của từng cá nhân đối với công tác quản lý thi công xây dựng, bao gồm: chỉ huy trưởng công trường hoặc giám đốc dự án của nhà thầu; các cá nhân phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp và thực hiện công tác quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng, quản lý khối lượng, tiến độ thi công xây dựng, quản lý hồ sơ thi công xây dựng công trình.

3. Trình chủ đầu tư chấp thuận các nội dung sau:

a) Kế hoạch tổ chức thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử, quan trắc, đo đạc các thông số kỹ thuật của công trình theo yêu cầu thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật;

b) Biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng cho công trình; biện pháp thi công, *trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình*;

c) Tiến độ thi công xây dựng công trình;

d) Kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

đ) Đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 50 và khoản 3 Điều 51 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 thì nhà thầu thi công có thể lập riêng biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình và trình chủ đầu tư chấp thuận trước khi tổ chức thi công xây dựng;

e) Các nội dung cần thiết khác theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định của hợp đồng xây dựng.

4. Xác định vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình và *thực hiện các quy định tại khoản 3 Điều 51 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.*

5. Bố trí nhân lực, thiết bị thi công theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan. Tổ chức thực hiện *biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng* đối với phần việc do mình thực hiện. Người thực hiện công tác quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* của nhà thầu thi công xây dựng phải được đào tạo về chuyên ngành an toàn lao động hoặc chuyên ngành kỹ thuật xây dựng và đáp ứng quy định khác của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Thực hiện trách nhiệm của bên giao thầu trong việc mua sắm, chế tạo, sản xuất vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị *do mình cung cấp* sử dụng vào công trình theo quy định tại *Điều 14 Nghị định này* và quy định của hợp đồng xây dựng.

7. Tổ chức thực hiện các công tác thí nghiệm, kiểm tra, thử nghiệm, kiểm định vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước và trong khi thi công xây dựng theo yêu cầu của thiết kế và quy định của hợp đồng xây dựng. Phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng của nhà thầu hoặc do nhà thầu thuê theo quy định của hợp đồng xây dựng phải đủ điều kiện năng lực để thực hiện công tác thí nghiệm và phải trực tiếp thực hiện công tác này để đảm bảo *đánh giá chính xác* kết quả thí nghiệm vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được sử dụng cho công trình.

8. Thi công xây dựng theo đúng hợp đồng xây dựng, giấy phép xây dựng (nếu có), thiết kế xây dựng công trình. Kịp thời thông báo cho chủ đầu tư nếu phát hiện sai khác giữa hồ sơ thiết kế, hợp đồng xây dựng so với điều kiện thực tế trong quá trình thi công. Kiểm soát chất lượng thi công xây dựng do mình thực hiện theo yêu cầu của thiết kế và quy định của hợp đồng xây dựng. Hồ sơ quản lý chất lượng của các công việc xây dựng phải phù hợp với thời gian thực hiện thực tế tại công trường.

9. Dừng thi công xây dựng đối với công việc xây dựng, bộ phận, hạng mục công trình *hoặc công trình xây dựng* khi phát hiện có sai sót, khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố công trình, *thực hiện giải quyết sự cố* và khắc phục các sai sót, khiếm khuyết, sự cố này. Dừng thi công xây dựng khi phát hiện nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động và có biện pháp khắc phục để đảm bảo an toàn trước khi tiếp tục thi công; khắc phục hậu quả tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động xảy ra trong quá trình thi công xây dựng công trình.

10. Thực hiện trắc đạc, quan trắc công trình theo yêu cầu thiết kế. Thực hiện thí nghiệm, kiểm tra chạy thử đơn động và chạy thử liên động theo kế hoạch trước khi đề nghị nghiệm thu.

11. Nhà thầu chính có trách nhiệm kiểm tra công tác thi công xây dựng đối với các phần việc do nhà thầu phụ thực hiện.

12. Sử dụng chi phí về an toàn trong thi công xây dựng *công trình* đúng mục đích.

13. Lập nhật ký thi công xây dựng công trình và bản vẽ hoàn công theo quy định tại *Phụ lục II Nghị định này*.

14. *Yêu cầu chủ đầu tư tổ chức thực hiện nghiệm thu theo quy định tại khoản 5 Điều 15, các Điều 23, 24 và 25 Nghị định này.*

15. Báo cáo chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, khối lượng, an toàn *thi công xây dựng* theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của chủ đầu tư.

16. Hoàn trả mặt bằng, di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường sau khi công trình đã được nghiệm thu, ~~bàn giao~~, trừ trường hợp trong hợp đồng xây dựng có thỏa thuận khác.

17. Tổ chức lập và lưu trữ hồ sơ quản lý thi công xây dựng công trình đối với phần việc do mình thực hiện.

18. Người thực hiện công tác quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* của nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm:

a) Triển khai thực hiện *biện pháp bảo đảm an toàn* trong thi công xây dựng công trình đã được chủ đầu tư chấp thuận; phối hợp với các bên liên quan thường xuyên rà soát *biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình* và đề xuất điều chỉnh kịp thời, phù hợp với thực tế thi công xây dựng;

b) Hướng dẫn người lao động nhận diện các yếu tố nguy hiểm có thể xảy ra tai nạn và các biện pháp ngăn ngừa tai nạn trên công trường; yêu cầu người lao động sử dụng đúng và đủ dụng cụ, phương tiện bảo vệ cá nhân trong quá trình làm việc; kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các yêu cầu về an toàn lao động của người lao động; quản lý số lượng người lao động làm việc trên công trường;

c) Khi phát hiện vi phạm các quy định về quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* hoặc các nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động phải có biện pháp xử lý, chấn chỉnh kịp thời; quyết định việc tạm dừng thi công xây dựng đối với công việc có nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động; đình chỉ tham gia lao động đối với người lao động không tuân thủ biện pháp kỹ thuật an toàn hoặc vi phạm các quy định về sử dụng dụng cụ, phương tiện bảo vệ cá nhân trong thi công xây dựng và báo cáo cho chỉ huy trưởng công trường hoặc giám đốc dự án;

d) Tham gia ứng cứu, khắc phục tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động.

Điều 17. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Lựa chọn các tổ chức, cá nhân có năng lực theo quy định để thực hiện thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình (nếu có), thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình (nếu có) và các công việc tư vấn xây dựng khác.

2. Bàn giao mặt bằng cho nhà thầu thi công xây dựng phù hợp với tiến độ thi công xây dựng công trình và quy định của hợp đồng xây dựng.

3. Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; *thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này*. Trường hợp công trình thuộc đối tượng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan có *thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này*.

4. *Tổ chức* thực hiện giám sát thi công xây dựng theo nội dung quy định tại *khoản 1 Điều 21 Nghị định này*.

5. Thiết lập hệ thống quản lý thi công xây dựng và thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của các cá nhân trong hệ thống quản lý thi công xây dựng của chủ đầu

tư hoặc nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình (nếu có) cho các nhà thầu có liên quan. Bố trí đủ nhân lực phù hợp để thực hiện giám sát thi công xây dựng, quản lý an toàn trong thi công xây dựng *công trình*; kiểm tra việc huy động và bố trí nhân lực của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình so với yêu cầu của hợp đồng xây dựng (nếu có). Người thực hiện công tác quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* của chủ đầu tư phải được đào tạo về chuyên ngành an toàn lao động hoặc chuyên ngành kỹ thuật xây dựng và đáp ứng quy định khác của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Kiểm tra, chấp thuận tiến độ thi công tổng thể và chi tiết các hạng mục công trình, *công trình xây dựng* do nhà thầu lập đảm bảo phù hợp tiến độ thi công xây dựng được duyệt và *biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình đã được chấp thuận*. Điều chỉnh tiến độ thi công xây dựng khi cần thiết theo quy định của hợp đồng xây dựng.

7. Kiểm tra, xác nhận khối lượng đã được nghiệm thu theo quy định và khối lượng phát sinh theo quy định của hợp đồng xây dựng (nếu có).

8. Tổ chức kiểm tra, đánh giá sự phù hợp giữa thực tế thi công xây dựng công trình so với thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, giấy phép xây dựng (nếu có).

9. Thực hiện trách nhiệm của bên giao thầu theo quy định tại Điều 15 Nghị định này đối với vật tư, vật liệu, thiết bị, sản phẩm, cấu kiện xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình.

10. Báo cáo về biện pháp đảm bảo an toàn đến cơ quan chuyên môn về xây dựng trong trường hợp *giới hạn của vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình nằm ngoài phạm vi của công trường xây dựng*.

11. Tổ chức thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

12. Tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng.

13. Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng, hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.

14. Tạm dừng hoặc đình chỉ thi công đối với nhà thầu thi công xây dựng khi xét thấy chất lượng thi công xây dựng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không đảm bảo an toàn, vi phạm các quy định về quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* làm xảy ra hoặc có nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động.

15. Chủ trì, phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong thi công xây dựng công trình; khai báo, xử lý và khắc phục hậu quả khi xảy ra sự cố công trình xây dựng, sự cố gây mất an toàn lao động; phối

hợp với cơ quan có thẩm quyền giải quyết sự cố công trình xây dựng, điều tra sự cố về máy, thiết bị theo quy định của Nghị định này.

16. Tổ chức thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

17. Gửi báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đến cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại *Điều 26 Nghị định này*.

18. Chủ đầu tư được quyền tự thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực theo quy định để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các nội dung quy định từ khoản 3 đến khoản 8 Điều này; có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện của nhà thầu này theo yêu cầu của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

19. Đối với công trình có yêu cầu về công nghệ, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý thi công xây dựng, quản lý chất lượng, nghiệm thu thiết bị công nghệ theo thiết kế công nghệ được phê duyệt theo quy định của Nghị định này và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu của mình.

20. Người thực hiện công tác quản lý an toàn *trong thi công xây dựng công trình* của chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Tổ chức giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn trong thi công xây dựng *công trình* của các nhà thầu;

b) Tổ chức phối hợp giữa các nhà thầu để thực hiện quản lý an toàn và giải quyết các vấn đề phát sinh về an toàn trong thi công xây dựng công trình;

c) Tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn trong thi công xây dựng công trình.

Điều 18. Trách nhiệm của người lao động trong việc đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động trên công trường

Người lao động của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng khi hoạt động trên công trường phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Thực hiện các trách nhiệm của người lao động theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

2. Báo cáo với người có thẩm quyền khi phát hiện nguy cơ gây mất an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng.

3. Từ chối thực hiện các công việc được giao khi thấy không đảm bảo *an toàn, vệ sinh lao động* hoặc không được cung cấp đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân theo quy định.

4. Chỉ nhận thực hiện những công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn, vệ sinh lao động sau khi đã được huấn luyện và cấp thẻ an toàn, vệ sinh lao động.

5. Tham gia ứng cứu, khắc phục tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động.

6. Thực hiện các nội dung khác theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

Điều 19. Quản lý khối lượng thi công xây dựng

1. Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

2. Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa người giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.

3. Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư, giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư, tư vấn thiết kế và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý. Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán hợp đồng thi công xây dựng công trình.

4. Nghiêm cấm việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

Điều 20. Quản lý tiến độ thi công xây dựng

1. Công trình xây dựng trước khi triển khai thi công phải được nhà thầu lập tiến độ thi công xây dựng phù hợp với thời gian thực hiện hợp đồng và tiến độ tổng thể của dự án, được chấp thuận.

2. Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ xây dựng công trình được lập cho từng giai đoạn theo tháng, quý, năm.

3. Chủ đầu tư, bộ phận giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tiến độ tổng thể của dự án.

4. Trường hợp xét thấy tiến độ thi công xây dựng công trình bị kéo dài dẫn đến phải điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 21. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình

1. Công trình xây dựng phải được giám sát trong suốt quá trình thi công xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15. Nội dung thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình gồm:

a) Kiểm tra sự phù hợp năng lực của nhà thầu thi công xây dựng công trình so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng, bao gồm: nhân lực, thiết bị thi công, hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

b) Xem xét và chấp thuận các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này do nhà thầu trình và yêu cầu nhà thầu thi công chỉnh sửa các nội dung này trong quá trình thi công xây dựng công trình cho phù hợp với thực tế và quy định của hợp đồng. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu về việc giao nhà thầu giám sát thi công xây dựng lập và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đối với các nội dung quy định tại *các điểm a, b, d khoản 3 Điều 16 Nghị định này*;

c) Kiểm tra việc tổ chức thi công xây dựng công trình của nhà thầu thi công xây dựng so với biện pháp thi công xây dựng, *biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng đã được chấp thuận*;

d) Kiểm tra và chấp thuận vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị *sử dụng cho* công trình theo quy định tại khoản 5 Điều 15 Nghị định này;

đ) Kiểm tra, đôn đốc nhà thầu thi công xây dựng công trình và các nhà thầu khác thực hiện công việc xây dựng tại hiện trường theo yêu cầu của thiết kế xây dựng và tiến độ thi công của công trình;

e) Giám sát việc thực hiện các quy định về quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình; giám sát các biện pháp đảm bảo an toàn đối với công trình lân cận, công tác quan trắc công trình;

g) Đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh thiết kế khi phát hiện sai sót, bất hợp lý về thiết kế;

h) Yêu cầu nhà thầu tạm dừng thi công khi xét thấy chất lượng thi công xây dựng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không đảm bảo an toàn, vi phạm các quy định về quản lý *an toàn trong thi công xây dựng công trình* làm xảy ra hoặc có nguy cơ xảy ra tai nạn lao động, sự cố gây mất an toàn lao động; chủ trì, phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình và phối hợp xử lý, khắc phục sự cố theo quy định của Nghị định này;

i) Kiểm tra *năng lực của phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, công tác lấy mẫu, lưu mẫu và công tác thí nghiệm*. Kiểm tra, đánh giá kết quả thí nghiệm

kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, *kết quả quan trắc* trong quá trình thi công xây dựng và các tài liệu khác có liên quan phục vụ nghiệm thu;

k) Tổ chức thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 9 Nghị định này (nếu có);

l) Thực hiện các công tác nghiệm thu theo quy định tại các Điều 23, 24, 25 Nghị định này; kiểm tra và xác nhận khối lượng thi công xây dựng hoàn thành; *kiểm tra và xác nhận bản vẽ hoàn công*;

m) Thực hiện các nội dung khác theo quy định của hợp đồng xây dựng.

2. Tổ chức giám sát *thi công xây dựng* phải xây dựng hệ thống quản lý chất lượng, *quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình* và có đủ nhân sự thực hiện giám sát tại công trường phù hợp với quy mô, yêu cầu của công việc thực hiện giám sát. Tùy theo quy mô, tính chất, kỹ thuật của công trình, cơ cấu nhân sự của tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình bao gồm giám sát trưởng và các giám sát viên. Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng của tổ chức nêu trên phải có *năng lực theo quy định*.

3. Tổ chức, cá nhân thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình phải lập báo cáo về công tác giám sát thi công xây dựng công trình *đối với các nội dung do mình giám sát thi công xây dựng* theo nội dung quy định tại Phụ lục IV Nghị định này gửi chủ đầu tư và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan đối với những nội dung trong báo cáo này. Báo cáo được lập trong các trường hợp sau:

a) Báo cáo định kỳ hoặc báo cáo theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định tại Phụ lục IVa Nghị định này. Chủ đầu tư quy định trong hợp đồng xây dựng về việc lập báo cáo định kỳ hoặc báo cáo theo giai đoạn thi công xây dựng và thời điểm lập báo cáo;

b) Báo cáo khi tổ chức nghiệm thu giai đoạn, nghiệm thu hoàn thành gói thầu, hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục IVb Nghị định này.

4. Trường hợp chủ đầu tư, *nhà thầu EPC, nhà thầu* chìa khóa trao tay tự thực hiện đồng thời việc giám sát và thi công xây dựng công trình thì chủ đầu tư, *nhà thầu EPC, nhà thầu* chìa khóa trao tay tự phải thành lập bộ phận giám sát thi công xây dựng độc lập với bộ phận trực tiếp thi công xây dựng công trình.

5. Đối với các công trình đầu tư xây dựng bằng *nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác*

a) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình phải độc lập với các nhà thầu thi công xây dựng và các nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình;

b) Tổ chức giám sát thi công xây dựng không được tham gia kiểm định chất lượng công trình xây dựng do mình giám sát;

c) Nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình không được tham gia kiểm định chất lượng sản phẩm có liên quan đến vật tư, thiết bị do mình cung cấp.

6. Đối với dự án PPP, cơ quan ký kết hợp đồng có trách nhiệm:

a) Kiểm tra yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của các nhà thầu trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu và kiểm tra kết quả lựa chọn nhà thầu đối với các gói thầu của dự án (nếu có);

b) Kiểm tra việc thực hiện công tác giám sát thi công xây dựng công trình theo nội dung đề cương, nhiệm vụ giám sát và quy định của Nghị định này; kiểm tra sự tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, các quy định kỹ thuật của hồ sơ thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình.

Cơ quan ký kết hợp đồng tổ chức lập, phê duyệt đề cương kiểm tra bao gồm phạm vi kiểm tra, nội dung kiểm tra, số lượng đợt kiểm tra và các yêu cầu khác phù hợp với công việc cần thực hiện và thỏa thuận tại hợp đồng dự án;

c) Đề nghị doanh nghiệp dự án PPP yêu cầu tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng thay thế nhân sự trong trường hợp không đáp ứng yêu cầu năng lực theo quy định của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Đề nghị doanh nghiệp dự án PPP tạm dừng hoặc đình chỉ thi công xây dựng công trình khi phát hiện có sự cố gây mất an toàn công trình, có dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn chịu lực, phòng cháy chữa cháy, môi trường ảnh hưởng đến tính mạng, an toàn cộng đồng, an toàn công trình lân cận và yêu cầu nhà thầu tổ chức khắc phục trước khi tiếp tục thi công xây dựng công trình;

đ) *Tổ chức* kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình và toàn bộ công trình xây dựng khi có nghi ngờ về chất lượng hoặc khi được cơ quan quản lý nhà nước yêu cầu. Cơ quan ký kết hợp đồng tổ chức lựa chọn và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu kiểm định theo quy định của pháp luật về đấu thầu; kiểm tra việc thực hiện kiểm định theo quy định;

e) Tham gia nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 25 Nghị định này;

g) *Tổ chức* kiểm định chất lượng công trình làm cơ sở chuyển giao theo quy định trong hợp đồng dự án đối với loại hợp đồng BOT, BLT khi kết thúc thời gian kinh doanh hoặc thuê dịch vụ.

Điều 22. Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện giám sát tác giả theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định trong hợp đồng xây dựng *đối với phần việc do mình thực hiện. Khi hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành công tác thi công xây dựng, nhà thầu này có trách nhiệm lập báo cáo đánh giá việc thực hiện giám sát tác giả quy định tại khoản 2 Điều này.*

2. Nội dung thực hiện giám sát tác giả:

a) Giải thích và làm rõ các tài liệu thiết kế công trình khi có yêu cầu của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình;

b) Phối hợp với chủ đầu tư khi được yêu cầu để giải quyết các vướng mắc, phát sinh về thiết kế trong quá trình thi công xây dựng; điều chỉnh thiết kế phù hợp với thực tế thi công xây dựng công trình, xử lý những bất hợp lý trong thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư;

c) Thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý khi phát hiện việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng;

d) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng *theo hợp đồng xây dựng* với chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện hạng mục công trình, công trình xây dựng không đủ điều kiện nghiệm thu phải có ý kiến kịp thời bằng văn bản gửi chủ đầu tư.

Điều 23. Nghiệm thu công việc xây dựng

1. Căn cứ vào kế hoạch thí nghiệm, kiểm tra đối với các công việc xây dựng và tiến độ thi công thực tế trên công trường, người trực tiếp giám sát thi công xây dựng công trình và người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng và chịu trách nhiệm *trực tiếp* về kết quả đánh giá chất lượng công việc xây dựng đã được thi công, nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản.

2. Người giám sát thi công xây dựng công trình phải căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng, các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị, *kết quả quan trắc* được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng có liên quan đến đối tượng nghiệm thu để kiểm tra các công việc xây dựng được yêu cầu nghiệm thu.

3. Người giám sát thi công xây dựng phải thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng trong khoảng thời gian không quá 24 giờ kể từ khi nhận được đề nghị nghiệm thu công việc xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng. Trường hợp không đồng ý nghiệm thu phải thông báo lý do bằng văn bản cho nhà thầu thi công xây dựng.

4. Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng được lập cho từng công việc xây dựng hoặc lập chung cho nhiều công việc xây dựng của một hạng mục công trình theo trình tự thi công, bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- a) Tên công việc được nghiệm thu;
- b) Thời gian và địa điểm nghiệm thu;
- c) Thành phần ký biên bản nghiệm thu;

d) Kết luận nghiệm thu, trong đó nêu rõ chấp nhận hay không chấp nhận nghiệm thu; đồng ý cho triển khai các công việc tiếp theo; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện công việc đã thực hiện và các yêu cầu khác (nếu có);

- đ) Chữ ký, họ và tên, chức vụ của người ký biên bản nghiệm thu;
- e) Phụ lục kèm theo (nếu có).

5. Thành phần ký biên bản nghiệm thu:

- a) Người trực tiếp giám sát thi công xây dựng của chủ đầu tư;
- b) Người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của nhà thầu thi công xây dựng hoặc của nhà thầu chính;
- c) Người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của nhà thầu phụ đối với trường hợp có nhà thầu chính.

6. Thành phần ký biên bản nghiệm thu trong trường hợp áp dụng *hợp đồng EPC*:

- a) Người trực tiếp giám sát thi công xây dựng của *nhà thầu EPC* hoặc người trực tiếp giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư đối với phần việc do mình giám sát theo quy định của *hợp đồng*;
- b) Người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của *nhà thầu EPC*.

Trường hợp *nhà thầu EPC* thuê nhà thầu phụ thì người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của *nhà thầu EPC* và người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của nhà thầu phụ ký biên bản nghiệm thu;

- c) Đại diện chủ đầu tư theo thỏa thuận *hợp đồng EPC* (nếu có).

7. Thành phần ký biên bản nghiệm thu trong trường hợp áp dụng *hợp đồng chìa khóa trao tay*:

a) Người trực tiếp giám sát thi công xây dựng của *nhà thầu chìa khoá trao tay*;

b) Người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của *nhà thầu chìa khoá trao tay*.

8. Trường hợp nhà thầu là liên danh thì *người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công, người trực tiếp giám sát thi công xây dựng* của từng thành viên trong liên danh ký biên bản nghiệm thu công việc xây dựng do mình thực hiện.

Điều 24. Nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng

1. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng công trình, chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan được tự thỏa thuận về việc tổ chức nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng trong các trường hợp sau:

a) Khi kết thúc một giai đoạn thi công hoặc một bộ phận công trình cần phải thực hiện kiểm tra, nghiệm thu để đánh giá chất lượng trước khi chuyển sang giai đoạn thi công tiếp theo;

b) Khi kết thúc một gói thầu xây dựng.

2. Việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng được thực hiện trên cơ sở xem xét kết quả các công việc đã được nghiệm thu theo quy định tại Điều 23 Nghị định này, các kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng và các văn bản pháp lý theo quy định của pháp luật có liên quan trong giai đoạn thi công xây dựng để đánh giá các điều kiện nghiệm thu theo thỏa thuận giữa các bên.

3. Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan được tự thỏa thuận về thời điểm tổ chức nghiệm thu, trình tự, nội dung, điều kiện nghiệm thu; *thành phần tham gia nghiệm thu bao gồm giám sát trưởng và các thành phần khác do chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan tự thỏa thuận*; kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản.

Điều 25. Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng

1. Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng:

Trước khi đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức và trực tiếp tham gia nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hạng mục công trình, công trình xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế *xây dựng* được phê duyệt;

b) Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 23, Điều 24 Nghị định này;

c) Kết quả thí nghiệm, quan trắc, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

d) Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

2. Trường hợp một phần công trình xây dựng đã được thi công hoàn thành, *có thể khai thác, sử dụng độc lập* và đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, chủ đầu tư được quyết định việc tổ chức nghiệm thu phần công trình xây dựng này. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều này trong đó phải nêu rõ về phần công trình được tổ chức nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục tổ chức thi công và nghiệm thu đối với các phần công trình, hạng mục công trình xây dựng còn lại theo thiết kế; quá trình tiếp tục thi công phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến việc khai thác, vận hành bình thường của phần công trình xây dựng đã được nghiệm thu.

3. Chủ đầu tư được quyết định tổ chức nghiệm thu có điều kiện hạng mục công trình, công trình xây dựng trong trường hợp việc thi công xây dựng cơ bản đã hoàn thành theo yêu cầu thiết kế, nhưng còn một số tồn tại mà không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của công trình. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều này trong đó phải nêu rõ các tồn tại cần được khắc phục hoặc các công việc xây dựng cần được tiếp tục thực hiện và thời gian hoàn thành các nội dung này, yêu cầu về giới hạn phạm vi sử dụng công trình (nếu có). *Căn cứ vào kết quả nghiệm thu có điều kiện, các điều kiện khai thác an toàn và quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan, chủ đầu tư quyết định việc đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác tạm. Chủ đầu tư tiếp tục tổ chức thực hiện và nghiệm thu việc khắc phục các tồn tại, công việc xây dựng còn lại.*

4. Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về thời điểm nghiệm thu, trình tự và nội dung nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản. Nội dung biên bản và thành phần ký biên bản nghiệm thu được quy định tại các khoản 2, 3, 5 và 6 Điều này.

5. Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng bao gồm các nội dung:

a) Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng được nghiệm thu;

b) Thời gian và địa điểm nghiệm thu;

c) Thành phần ký biên bản nghiệm thu;

d) Đánh giá về việc đáp ứng các điều kiện nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều này và sự phù hợp của hạng mục công trình, công trình đã được thi công xây dựng so với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng;

đ) Đánh giá sự phù hợp của việc thi công xây dựng công trình theo thiết kế đã được thẩm định về phòng cháy và chữa cháy, bao gồm các nội dung về khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp chống khói và các quy định khác của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ;

e) Kết luận nghiệm thu (chấp thuận hay không chấp thuận nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng; yêu cầu sửa chữa, hoàn thiện bổ sung và các ý kiến khác nếu có);

g) Thời điểm tính bảo hành và thời gian bảo hành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

h) Chữ ký, họ và tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân của người ký biên bản nghiệm thu;

i) Phụ lục kèm theo (nếu có).

6. Thành phần ký biên bản nghiệm thu:

a) Người đại diện theo pháp luật của chủ đầu tư hoặc người được ủy quyền;

b) Người đại diện theo pháp luật của nhà thầu giám sát thi công xây dựng hoặc người được ủy quyền, giám sát trưởng; *trường hợp nhà thầu là liên danh thì phải có đầy đủ người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền và giám sát trưởng của từng thành viên trong liên danh;*

c) Người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền, chỉ huy trưởng của các nhà thầu chính thi công xây dựng; trường hợp nhà thầu là liên danh thì phải có đầy đủ người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền và chỉ huy trưởng của từng thành viên trong liên danh;

d) Người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền và chủ nhiệm thiết kế của nhà thầu thiết kế theo quy định của hợp đồng với chủ đầu tư;

đ) Người đại diện theo pháp luật của cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng dự án hoặc người được ủy quyền trong trường hợp thực hiện đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 26. Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình theo quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, *trừ các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù quy định tại Điều 68 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15* bao gồm:

a) *Công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo quy định tại Phụ lục IX Nghị định này;*

b) Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng, *trừ các công trình đã nêu tại điểm a khoản này;*

c) *Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, tổ hợp công trình hoặc một dây chuyền công nghệ gồm nhiều hạng mục công trình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại khoản 2 Điều này chỉ thực hiện kiểm tra đối với các hạng mục công trình, công trình xây dựng quy định tại điểm a, điểm b khoản này.*

2. Thẩm quyền kiểm tra:

a) Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng (sau đây gọi là Hội đồng) quy định tại khoản 5 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 kiểm tra đối với công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra đối với công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình cấp đặc biệt thuộc *chuyên ngành quản lý; công trình do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư thuộc chuyên ngành quản lý; công trình thuộc dự án nhà máy điện hạt nhân, dự án thuộc lĩnh vực hàng không, hàng hải, dự án đường sắt quốc gia; công trình được xây dựng trên địa bàn hành chính từ hai tỉnh trở lên thuộc dự án không phải do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công hoặc cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; trừ các công trình quy định tại điểm a khoản này;*

c) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra các loại công trình xây dựng trên địa bàn *thuộc chuyên ngành quản lý*, *trừ các công trình quy định tại các điểm a và b khoản này.* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc phân cấp thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho cơ quan được giao quản lý xây dựng *thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện;*

d) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền thực hiện kiểm tra đối với các công trình phục vụ quốc phòng, an ninh;

đ) Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình được phân chia thành các dự án thành phần gồm nhiều công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này có loại và cấp khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với các công trình thuộc dự án là cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với công trình chính độc lập có cấp cao nhất của dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình chính độc lập có cấp cao nhất của dự án thành phần; trường hợp gồm nhiều công trình chính có cùng một cấp cao nhất, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với các công trình thuộc dự án là cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với công trình chính đã được lựa chọn để xác định cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng;

e) Trường hợp công trình được xây dựng trên địa bàn hành chính từ 02 tỉnh trở lên không thuộc thẩm quyền kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, chủ đầu tư gửi thông báo khởi công xây dựng công trình và báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng tới cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để được cơ quan này thực hiện kiểm tra.

3. Trình tự, nội dung, chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng của Hội đồng đối với công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được thực hiện theo *Quyết định của Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15*.

4. Nội dung kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

a) Kiểm tra sự tuân thủ các quy định về *quản lý chất lượng, quản lý an toàn của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng trong thi công xây dựng, từ khi khởi công xây dựng đến khi nghiệm thu hoàn thành công trình* theo quy định của Nghị định này. *Đối với thiết bị công trình, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện kiểm tra sự tuân thủ trình tự thi công lắp đặt, nghiệm thu thiết bị của chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan. Cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện kiểm tra đối với phần dây chuyền và thiết bị công nghệ theo thiết kế công nghệ;*

b) *Kiểm tra sự tuân thủ các nội dung đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bao gồm: khoảng cách phòng cháy, chữa cháy; đường bộ, bãi đỗ, khoảng trống phục vụ hoạt động phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; giải pháp thoát nạn; bậc chịu lửa, giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp*

chống khói và các quy định khác của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ;

c) Kiểm tra các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình.

5. Trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra không quá 03 lần đối với công trình cấp đặc biệt và công trình cấp I, không quá 02 lần đối với các công trình còn lại trong quá trình từ khi khởi công xây dựng đến khi hoàn thành công trình, trừ trường hợp công trình có sự cố về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu theo quy định tại *khoản 2, khoản 3 Điều 25 Nghị định này;*

b) Căn cứ thông báo khởi công xây dựng công trình của chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng quyết định thời điểm tổ chức kiểm tra và thông báo cho chủ đầu tư kế hoạch kiểm tra; tổ chức thực hiện kiểm tra theo nội dung quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều này và ra văn bản thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng công trình gửi chủ đầu tư; thời hạn ra văn bản không quá 14 ngày làm việc đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt và không quá 7 ngày làm việc đối với các công trình còn lại kể từ ngày tổ chức kiểm tra.

6. Trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

a) Trước 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc trước 10 ngày đối với công trình còn lại so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định tại Điều 25 Nghị định này, chủ đầu tư phải gửi 01 *báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng* theo quy định tại Phụ lục VI Nghị định này tới cơ quan chuyên môn về xây dựng;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra theo nội dung quy định tại điểm c khoản 4 Điều này, trường hợp công trình không được kiểm tra trong quá trình thi công theo quy định tại khoản 5 Điều này thì thực hiện kiểm tra theo các nội dung quy định tại khoản 4 Điều này; ra văn bản *thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng* theo quy định tại Phụ lục VIII Nghị định này hoặc ra văn bản không chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư trong đó nêu rõ các nội dung còn tồn tại cần được khắc phục. Thời hạn ra văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng *không quá 16 ngày làm việc* đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt và *12 ngày làm việc* đối với công trình còn lại kể từ khi nhận được hồ sơ đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu;

7. Trường hợp chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định này, chủ đầu tư tiếp tục khắc phục các tồn tại hoặc hoàn thiện các công việc xây dựng còn lại theo nội dung biên bản nghiệm thu hoàn thành có điều kiện, tổ chức nghiệm thu và báo cáo kết quả thực hiện này về cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này để được xem xét chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này không tiếp tục thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư khi việc khắc phục các tồn tại hoặc hoàn thiện các công việc xây dựng còn lại của công trình vượt quá thời gian bảo hành công trình xây dựng quy định tại khoản 5 Điều 35 Nghị định này; chủ đầu tư tự quyết định và chịu trách nhiệm việc nghiệm thu, bàn giao, khai thác sử dụng công trình sau khi báo cáo người quyết định đầu tư.

8. Quyền, trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng:

a) Trong quá trình kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này được quyền yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có) và yêu cầu thực hiện thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình theo quy định tại Điều 9 Nghị định này;

b) Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này được mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu;

c) Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này chịu trách nhiệm về nội dung, kết quả kiểm tra thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về quy trình thực hiện, nội dung, kết quả thực hiện của các văn bản pháp lý có liên quan được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết; không chịu trách nhiệm việc 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 kiểm tra;

d) Việc kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư, các nhà thầu tham gia xây dựng công trình trong công tác quản lý chất lượng, chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

9. Chi phí cho việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng do chủ đầu tư lập dự toán, thẩm định, phê duyệt và được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

10. Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

11. Việc kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình của dự án đầu tư lần biến hoặc hạng mục lần biến của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 27. Lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng

1. Chủ đầu tư phải tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng sau khi tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục VII Nghị định này và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ này. Các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng công trình chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thành phần hồ sơ do mình lập.

2. Các văn bản, tài liệu, thành phần hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng phải được lập bằng tiếng Việt. Trường hợp chủ đầu tư hoặc các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng công trình có yếu tố nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng do các bên thỏa thuận thêm trong các văn bản, tài liệu, hồ sơ là tiếng Anh hoặc tiếng nước ngoài khác.

3. Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng được lập một lần chung cho toàn bộ dự án đầu tư xây dựng công trình nếu các công trình (hạng mục công trình) thuộc dự án được đưa vào khai thác, sử dụng cùng một thời điểm. Trường hợp các công trình (hạng mục công trình) của dự án được đưa vào khai thác, sử dụng ở thời điểm khác nhau thì có thể lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng cho riêng từng công trình (hạng mục công trình) này.

4. Chủ đầu tư tổ chức lập và lưu trữ một bộ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng; các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng công trình lưu trữ các hồ sơ liên quan đến phần việc do mình thực hiện. Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng phải được lưu trữ bằng bản gốc và bản chụp (định dạng .pdf); trường hợp không có bản gốc thì được thay thế bằng bản chính hoặc bản sao hợp pháp.

5. Thời gian lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng tối thiểu là 10 năm đối với công trình thuộc dự án nhóm A, 07 năm đối với công trình thuộc dự án nhóm B và 05 năm đối với công trình thuộc dự án nhóm C kể từ khi đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng.

6. Ngoài các quy định tại Điều này, việc lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng còn được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Mục 2

BÀN GIAO HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH,

CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ

Điều 28. Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác, sử dụng

1. Công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định tại Điều 25 Nghị định này.

2. Các công trình quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này phải được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư trước khi đưa vào khai thác, sử dụng. Đối với công trình thuộc dự án PPP, văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu nêu trên là căn cứ để doanh nghiệp dự án PPP lập hồ sơ đề nghị xác nhận hoàn thành công trình *theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư*;

3. Đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, chủ đầu tư phải hoàn thành việc xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án hoặc dự án thành phần đã được thẩm định, phê duyệt.

4. Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường hoặc đã thực hiện đăng ký môi trường đối với trường hợp thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường và thực hiện các quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan (nếu có).

5. Trường hợp nghiệm thu có điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định này, Chủ đầu tư quyết định việc khai thác, sử dụng tạm hạng mục công trình, công trình xây dựng và tiếp tục khắc phục các tồn tại

6. Trường hợp công trình đã hoàn thành thi công xây dựng nhưng có một số chỉ tiêu, thông số kỹ thuật chủ yếu không đáp ứng được yêu cầu thiết kế và không đủ điều kiện để nghiệm thu theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 25 Nghị định này, việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư cùng với các nhà thầu phải làm rõ các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật không đáp ứng yêu cầu thiết kế; xác định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan và xử lý vi phạm theo quy định của hợp đồng xây dựng (nếu có);

b) Việc đưa công trình vào khai thác, sử dụng trong trường hợp này chỉ được xem xét đối với các công trình giao thông, công trình *thuộc hệ thống công trình* hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ lợi ích cộng đồng trên cơ sở xác định lại các thông số kỹ thuật, các điều kiện để đưa vào khai thác, sử dụng và phải được người

quyết định đầu tư chấp thuận và được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ý kiến theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Thời điểm tính bảo hành đối với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này được xác định kể từ ngày đưa công trình vào khai thác, sử dụng theo quy định tại điểm b khoản này.

7. Trường hợp hạng mục công trình, công trình xây dựng thuộc hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ lợi ích cộng đồng còn một số công việc chưa được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt nhưng cần đưa vào sử dụng sớm để phục vụ lợi ích cộng đồng theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư cùng với các nhà thầu thỏa thuận về phạm vi, khối lượng, chất lượng các công việc đã thực hiện; xác định các thông số kỹ thuật, điều kiện đảm bảo an toàn cho việc sử dụng tạm, phạm vi và thời gian sử dụng tạm hạng mục công trình, công trình xây dựng, thời gian hoàn thành các công việc còn lại. Thời gian sử dụng tạm phải phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt;

b) Sau khi báo cáo người quyết định đầu tư, chủ đầu tư tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc tổ chức nghiệm thu và đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng tạm;

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục tổ chức thi công và nghiệm thu đối với các công việc còn lại theo thiết kế được phê duyệt; quá trình thi công phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến việc khai thác, vận hành của hạng mục công trình, công trình xây dựng đã được đưa vào sử dụng tạm; tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định.

Điều 29. Bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng

1. Việc bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Trước khi bàn giao công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng phải bàn giao cho chủ đầu tư các tài liệu bao gồm bản vẽ hoàn công, quy trình hướng dẫn vận hành, quy trình bảo trì công trình, danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế và các tài liệu cần thiết khác có liên quan.

3. Chủ đầu tư tổ chức việc bàn giao công trình xây dựng, tiếp nhận công trình từ nhà thầu và bàn giao cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.

4. Đơn vị quản lý sử dụng có trách nhiệm tiếp nhận, quản lý, khai thác và thực hiện bảo trì công trình theo đúng công năng và quy trình bảo trì đã được bàn giao.

5. Chủ đầu tư tổ chức lập 01 bộ hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục X Nghị định này, bàn giao cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình khi tổ chức bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng; thời hạn lưu trữ hồ sơ này theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

6. Trường hợp đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng từng phần, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ quản lý thi công xây dựng công trình, lập và bàn giao hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng đối với phần công trình được đưa vào khai thác, sử dụng.

Điều 30. Nguyên tắc bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

1. Bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (sau đây gọi chung là dự án) theo quy định tại Mục này bao gồm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và công trình khác thuộc diện phải bàn giao từ chủ đầu tư dự án cho bên tiếp nhận bàn giao (sau đây gọi chung là bàn giao công trình xây dựng).

2. Công trình xây dựng thuộc diện phải bàn giao phải được xác định trong nội dung dự án được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp trong chủ trương đầu tư dự án có nội dung liên quan đến việc bàn giao công trình xây dựng thì nội dung này phải phù hợp với chủ trương đầu tư dự án và phải thực hiện thẩm định, phê duyệt nội dung này.

3. Căn cứ vào quy mô diện tích, tính chất, tiến độ hoặc phân kỳ đầu tư dự án (nếu có), chủ đầu tư dự án (bao gồm cả trường hợp chuyển nhượng một phần dự án) có thể thực hiện bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình xây dựng cho bên tiếp nhận bàn giao vào các thời điểm khác nhau.

4. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ điều kiện, thời điểm, quy trình bàn giao quy định tại Mục này. Đối với việc bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở trong dự án thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Trường hợp bàn giao công trình xây dựng thuộc trách nhiệm Nhà nước phải đầu tư xây dựng nhưng giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng thì Nhà nước có trách nhiệm hoàn trả kinh phí đầu tư xây dựng cho chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 31. Điều kiện bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

1. Tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Có đầy đủ hồ sơ bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định này.

3. Hiện trạng công trình xây dựng bàn giao phải tuân thủ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và bản vẽ hoàn công theo quy định pháp luật về xây dựng; trường hợp khi bàn giao chủ đầu tư đã đưa công trình xây dựng vào khai thác, vận hành thì công trình xây dựng bàn giao phải đảm bảo vận hành, khai thác theo đúng công năng, quy trình hướng dẫn vận hành (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp công trình xây dựng bàn giao có dấu hiệu không bảo đảm chất lượng theo yêu cầu thiết kế thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện kiểm định công trình và khắc phục các tồn tại của công trình xây dựng trước khi bàn giao.

4. Công trình xây dựng bàn giao đã hoàn thành việc nghiệm thu, bàn giao giữa nhà thầu thi công với chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, đã vận hành thử nghiệm theo quy định về bảo vệ môi trường (nếu có).

5. Trường hợp bàn giao toàn bộ công trình xây dựng ngoài việc tuân thủ các quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này thì còn phải đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực bên ngoài dự án.

Trường hợp bàn giao một số công trình xây dựng thì phải đảm bảo các điều kiện công trình xây dựng thuộc diện phải bàn giao phải phù hợp với tiến độ, kế hoạch xây dựng của dự án đã được phê duyệt và việc đầu tư xây dựng các công trình khác còn lại của dự án không ảnh hưởng đến việc quản lý, vận hành của công trình xây dựng đã bàn giao.

Điều 32. Nội dung, hồ sơ bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

1. Nội dung bàn giao công trình xây dựng bao gồm:

a) Công trình xây dựng thuộc diện bàn giao; quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình xây dựng; quyền và trách nhiệm trong quản lý, vận hành công trình xây dựng; việc cung cấp dịch vụ đô thị sau bàn giao và các nội dung khác có liên quan;

b) Hồ sơ bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ bàn giao công trình xây dựng bao gồm:

a) Văn bản đề nghị bàn giao của chủ đầu tư dự án, trong đó có các nội dung về công trình xây dựng thuộc diện phải bàn giao, thời điểm bàn giao, hồ sơ bàn giao, quyền và trách nhiệm của bên tiếp nhận bàn giao và bên bàn giao và các nội dung khác có liên quan;

b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết của dự án (bản sao có xác nhận của chủ đầu tư);

c) Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục X Nghị định này (bản sao có xác nhận của chủ đầu tư);

d) Trường hợp công trình xây dựng sau bàn giao là tài sản công và theo quy định pháp luật có liên quan phải xác định giá trị tài sản trước khi bàn giao thì trong hồ sơ bàn giao phải có tài liệu xác định giá trị tài sản theo quy định.

3. Thời điểm bàn giao công trình xây dựng được quy định như sau:

a) Việc bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình xây dựng được thực hiện khi đảm bảo đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 31 Nghị định này;

b) Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc trong nội dung dự án đã được thẩm định, phê duyệt có xác định thời điểm bàn giao sau thời điểm quy định tại điểm a khoản này thì áp dụng thời điểm bàn giao theo chủ trương đầu tư hoặc theo nội dung dự án đã được thẩm định, phê duyệt;

c) Trường hợp công trình xây dựng thuộc diện bàn giao đã đảm bảo đủ điều kiện bàn giao quy định tại Điều 31 Nghị định này nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này mà chủ đầu tư có văn bản đề nghị được quản lý vận hành, khai thác công trình xây dựng để đảm bảo tính liên tục, thống nhất, chất lượng dịch vụ dự án thì chủ đầu tư có văn bản đề xuất thời điểm bàn giao cụ thể và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất bằng văn bản; trong trường hợp này chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình xây dựng đến thời điểm bàn giao.

4. Quy trình bàn giao công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 3 Điều này được thực hiện như sau:

a) Khi công trình xây dựng đáp ứng đủ điều kiện bàn giao quy định tại Điều 31 Nghị định này, chủ đầu tư gửi 01 bộ hồ sơ bàn giao quy định khoản 2 Điều 32 Nghị định này cho bên tiếp nhận bàn giao;

b) Trong thời hạn tối đa 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị bàn giao của chủ đầu tư, bên tiếp nhận bàn giao kiểm tra hồ sơ bàn giao. Trường hợp hồ sơ bàn giao đáp ứng quy định thì bên tiếp nhận bàn giao tổ chức tiếp nhận hồ sơ đề nghị bàn giao. Trường hợp không đủ điều kiện bàn giao hoặc xảy ra sự kiện bất khả kháng quy định tại điểm c khoản này thì bên tiếp nhận bàn giao có văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết, trong đó nêu rõ lý do chưa tiếp nhận bàn giao và dự kiến thời gian tiếp nhận bàn giao.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ bàn giao, các bên tổ chức kiểm tra thực địa. Nội dung kiểm tra sự phù hợp của công trình xây dựng về vị trí, quy mô diện tích, thực tế hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình; kết quả kiểm tra thực địa được lập thành biên bản có chữ ký của các bên gồm đại diện chủ đầu tư, đại diện cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước về xây dựng theo phân cấp, đại diện cơ quan, đơn

vị tiếp nhận bàn giao công trình và đơn vị dự kiến trực tiếp quản lý, vận hành, khai thác (nếu có);

c) Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc có sự thay đổi của pháp luật thì trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc, kể từ khi sự kiện bất khả kháng kết thúc, bên bàn giao có trách nhiệm thông báo cho bên tiếp nhận bàn giao để tiếp tục thực hiện việc tiếp nhận bàn giao theo quy định tại Điều này. Trường hợp công trình xây dựng thuộc diện bàn giao bị hư hỏng hoặc phải xây dựng lại thì chủ đầu tư phải thực hiện sửa chữa hoặc xây dựng lại; sau khi hoàn thành việc sửa chữa hoặc xây dựng lại thì thực hiện bàn giao theo quy định tại Điều này;

d) Sau khi các bên ký biên bản bàn giao thực địa công trình xây dựng, chủ đầu tư có văn bản thông báo về kết quả bàn giao đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án.

5. Đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 3 Điều này thì đến thời điểm phải bàn giao, chủ đầu tư có văn bản kèm theo hồ sơ đề nghị bàn giao, trong đó có các tài liệu về quản lý, vận hành và bảo trì công trình xây dựng gửi cho bên tiếp nhận bàn giao. Việc tiếp nhận bàn giao được thực hiện theo quy định tại các điểm b, c và điểm d khoản 4 Điều này.

Điều 33. Quyền và trách nhiệm chủ đầu tư, bên tiếp nhận bàn giao, Ủy ban nhân dân các cấp

1. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư:

a) Đề nghị bên tiếp nhận bàn giao thực hiện tiếp nhận công trình xây dựng khi đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 31 Nghị định này;

b) Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 4 Điều 58 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và theo quy định tại Điều 30, Điều 33 Nghị định này. Trường hợp công trình xây dựng bàn giao có dấu hiệu không bảo đảm chất lượng theo yêu cầu thiết kế thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện kiểm định công trình và khắc phục các tồn tại của công trình xây dựng trước khi bàn giao.

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cử đại diện đảm bảo năng lực tham gia bàn giao công trình xây dựng; đảm bảo tính chính xác của các thông tin trong hồ sơ bàn giao công trình xây dựng và thực hiện chi trả kinh phí lập hồ sơ bàn giao công trình xây dựng;

d) Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 32 Nghị định này thì chủ đầu tư tiếp tục quản lý, vận hành công trình xây dựng cho đến khi kết thúc sự kiện bất khả kháng theo quy định. Trường hợp này, chủ đầu tư chi trả kinh phí quản lý, vận hành công trình xây dựng;

đ) Gửi thông báo bằng văn bản về kết quả bàn giao đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án sau khi các bên ký biên bản bàn giao công trình xây dựng;

e) Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng quy định thì bên tiếp nhận bàn giao có quyền từ chối tiếp nhận và chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, khai thác và bảo trì công trình xây dựng;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và trách nhiệm của bên tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng:

a) Có trách nhiệm tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng khi có đề nghị của chủ đầu tư và công trình xây dựng đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 31 Nghị định này. Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng thì được quyền từ chối tiếp nhận bàn giao cho đến khi kết thúc sự kiện bất khả kháng theo quy định.

Trường hợp đã đủ điều kiện tiếp nhận bàn giao theo đề nghị của chủ đầu tư mà không tiếp nhận bàn giao thì có trách nhiệm hoàn trả kinh phí quản lý, vận hành và bảo trì công trình tính đến thời điểm tiếp nhận bàn giao cho chủ đầu tư; các cá nhân có trách nhiệm trong tiếp nhận bàn giao mà không thực hiện tiếp nhận bàn giao phải bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường nhà nước;

b) Thông báo cho bên bàn giao trong trường hợp không đủ điều kiện tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng theo quy định;

c) Thực hiện trách nhiệm hoàn trả kinh phí quy định tại khoản 5 Điều 30 Nghị định này;

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cử đại diện đảm bảo năng lực tham gia bàn giao công trình xây dựng Thực hiện các quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng công trình kể từ thời điểm các bên ký biên bản bàn giao công trình xây dựng;

đ) Trường hợp công trình xây dựng sau bàn giao là tài sản công thì sau khi tiếp nhận, việc quản lý, sử dụng và khai thác công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Trường hợp bên tiếp nhận công trình xây dựng là doanh nghiệp thì sau khi tiếp nhận công trình, việc quản lý, sử dụng và khai thác công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước tại doanh nghiệp;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Căn cứ vào quy mô, tính chất, công năng, mục đích sử dụng của công trình xây dựng thực địa bàn giao, phân giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp xã, Sở Xây dựng hoặc cơ quan chuyên môn khác thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đơn vị sự nghiệp công lập của địa phương hoặc đơn vị chuyên ngành thực hiện việc tiếp nhận bàn giao theo quy định pháp luật và phân cấp của địa phương;

b) Chỉ đạo và kiểm tra việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của các bên liên quan trong công tác bàn giao công trình xây dựng trên địa bàn;

c) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Chương III

BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục 1

BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 34. Yêu cầu về bảo hành công trình xây dựng

1. Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về việc bảo hành đối với phần công việc do mình thực hiện.

2. Chủ đầu tư phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; biện pháp, hình thức bảo hành; giá trị bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành, tài sản bảo đảm, bảo lãnh bảo hành hoặc các hình thức bảo lãnh khác có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành, tài sản bảo đảm, bảo lãnh bảo hành hoặc các hình thức bảo lãnh khác sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành trách nhiệm bảo hành. Đối với công trình sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác thì hình thức bảo hành được quy định bằng tiền hoặc thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng; thời hạn và giá trị bảo hành được quy định tại các khoản 5, 6 và 7 Điều này.

3. Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, chủ đầu tư có thể thỏa thuận với nhà thầu về thời hạn bảo hành riêng cho một hoặc một số hạng mục công trình hoặc gói thầu thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị ngoài thời gian bảo hành chung cho công trình theo quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Đối với các hạng mục công trình trong quá trình thi công có khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời hạn bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà thầu thi công xây dựng trước khi được nghiệm thu.

5. Thời hạn bảo hành đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp được tính kể từ khi được chủ đầu tư nghiệm thu theo quy định và được quy định như sau:

a) Không ít hơn 24 tháng đối với công trình cấp đặc biệt và cấp I sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác;

b) Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình cấp còn lại sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác;

c) Thời hạn bảo hành đối với công trình sử dụng vốn khác có thể tham khảo quy định tại điểm a, điểm b khoản này để áp dụng.

6. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo hợp đồng xây dựng nhưng không ngắn hơn thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và được tính kể từ khi nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt, vận hành thiết bị.

7. Đối với công trình sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác, mức tiền bảo hành tối thiểu được quy định như sau:

a) 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt và cấp I;

b) 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp còn lại;

c) Mức tiền bảo hành đối với công trình sử dụng vốn khác có thể tham khảo các mức tối thiểu quy định tại điểm a, điểm b khoản này để áp dụng.

Điều 35. Trách nhiệm của các chủ thể trong bảo hành công trình xây dựng

1. Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thông báo cho chủ đầu tư để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành.

2. Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành phần công việc do mình thực hiện sau khi nhận được thông báo yêu cầu bảo hành của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình đối với các hư hỏng phát sinh trong thời gian bảo hành và phải chịu mọi chi phí liên quan đến thực hiện bảo hành.

3. Nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị có quyền từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc do nguyên nhân bất khả kháng được quy định

trong hợp đồng xây dựng. Trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh do lỗi của nhà thầu mà nhà thầu không thực hiện bảo hành thì chủ đầu tư có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác thực hiện bảo hành. Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện đúng quy định về vận hành, bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu việc thực hiện bảo hành của nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị.

5. Xác nhận hoàn thành việc bảo hành công trình xây dựng:

a) Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận hoàn thành việc bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu bằng văn bản và hoàn trả tiền bảo hành (hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương) cho các nhà thầu trong trường hợp kết quả kiểm tra, nghiệm thu việc thực hiện bảo hành của nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị tại khoản 4 Điều này đạt yêu cầu;

b) Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tham gia xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị khi có yêu cầu của chủ đầu tư.

6. Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình và các nhà thầu khác có liên quan chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần công việc do mình thực hiện kể cả sau thời gian bảo hành.

7. Đối với công trình nhà ở, nội dung, yêu cầu, trách nhiệm và thời hạn bảo hành thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Mục 2

BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 36. Quy trình bảo trì công trình xây dựng

1. Nội dung chính của quy trình bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

a) Các thông số kỹ thuật, công nghệ của công trình, bộ phận công trình và thiết bị công trình;

b) Quy định đối tượng, phương pháp và tần suất kiểm tra công trình;

c) Quy định nội dung và chỉ dẫn thực hiện bảo dưỡng công trình phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình;

d) Quy định thời điểm và chỉ dẫn thay thế định kỳ các thiết bị lắp đặt vào công trình;

đ) Chỉ dẫn phương pháp sửa chữa các hư hỏng của công trình, xử lý các trường hợp công trình bị xuống cấp;

e) Quy định thời gian sử dụng của công trình, các bộ phận, hạng mục công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình;

g) Quy định về nội dung, phương pháp và thời điểm đánh giá lần đầu, tần suất đánh giá đối với công trình phải đánh giá an toàn trong quá trình khai thác sử dụng theo quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và quy định của pháp luật có liên quan;

h) Xác định thời điểm, đối tượng và nội dung cần kiểm định định kỳ;

i) Quy định thời điểm, phương pháp, chu kỳ quan trắc đối với công trình có yêu cầu thực hiện quan trắc;

k) Quy định về hồ sơ bảo trì công trình xây dựng và việc cập nhật thông tin vào hồ sơ bảo trì công trình xây dựng;

l) Các chỉ dẫn khác liên quan đến bảo trì công trình xây dựng và quy định các điều kiện nhằm bảo đảm *an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy* trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng.

2. Trách nhiệm lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình xây dựng:

a) Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì công trình xây dựng, bộ phận công trình cùng với hồ sơ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở; cập nhật quy trình bảo trì cho phù hợp với các nội dung thay đổi thiết kế trong quá trình thi công xây dựng (nếu có) trước khi nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng;

b) Nhà thầu cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình lập và bàn giao cho chủ đầu tư quy trình bảo trì đối với thiết bị do mình cung cấp trước khi lắp đặt vào công trình;

c) Trường hợp nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị không lập được quy trình bảo trì, chủ đầu tư có thể thuê đơn vị tư vấn khác có năng lực để lập quy trình bảo trì cho các đối tượng quy định tại điểm a, điểm b khoản này và có trách nhiệm chi trả chi phí tư vấn;

d) Chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 65 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15. Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có thể thuê đơn vị tư vấn có năng lực

để thẩm tra một phần hoặc toàn bộ quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập làm cơ sở cho việc phê duyệt.

3. Đối với các công trình xây dựng đã đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tổ chức lập và phê duyệt quy trình bảo trì công trình xây dựng, có thể tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng làm cơ sở để lập quy trình bảo trì công trình xây dựng nếu cần thiết. Trong quy trình bảo trì phải xác định rõ thời gian sử dụng còn lại của công trình, các bộ phận, hạng mục công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình.

4. Không bắt buộc phải lập quy trình bảo trì riêng cho từng công trình cấp III trở xuống, công trình nhà ở riêng lẻ và công trình tạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng của các công trình này vẫn phải thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo các quy định về bảo trì công trình xây dựng của Nghị định này.

5. Trường hợp có tiêu chuẩn về bảo trì hoặc có quy trình bảo trì của công trình tương tự phù hợp thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có thể áp dụng tiêu chuẩn hoặc quy trình đó cho công trình mà không cần lập quy trình bảo trì riêng.

6. Điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng:

a) Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình được quyền điều chỉnh quy trình bảo trì khi phát hiện thấy những yếu tố bất hợp lý có thể ảnh hưởng đến chất lượng công trình, gây ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng công trình và chịu trách nhiệm về quyết định của mình;

b) Nhà thầu lập quy trình bảo trì có nghĩa vụ sửa đổi, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung bất hợp lý trong quy trình bảo trì nếu do lỗi của mình gây ra và có quyền từ chối những yêu cầu điều chỉnh quy trình bảo trì không hợp lý của chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình;

c) Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có quyền thuê nhà thầu khác có năng lực thực hiện sửa đổi, bổ sung thay đổi quy trình bảo trì trong trường hợp nhà thầu lập quy trình bảo trì ban đầu không thực hiện các việc này. Nhà thầu thực hiện sửa đổi, bổ sung quy trình bảo trì công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện;

d) Đối với công trình sử dụng tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì để thực hiện bảo trì, khi tiêu chuẩn này được sửa đổi hoặc thay thế thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện bảo trì theo nội dung đã được sửa đổi;

đ) Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm phê duyệt những nội dung điều chỉnh của quy trình bảo trì, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 37. Kế hoạch bảo trì công trình xây dựng

1. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng hàng năm trên cơ sở quy trình bảo trì được phê duyệt và hiện trạng công trình.

2. Nội dung chính của kế hoạch bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

- a) Tên công việc thực hiện;
- b) Thời gian thực hiện;
- c) Phương thức thực hiện;
- d) Chi phí thực hiện.

3. Kế hoạch bảo trì có thể được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thực hiện. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình quyết định việc sửa đổi, bổ sung kế hoạch bảo trì công trình xây dựng.

Điều 38. Thực hiện bảo trì công trình xây dựng

1. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tự tổ chức thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình theo quy trình bảo trì công trình được phê duyệt nếu có năng lực hoặc thuê tổ chức có năng lực thực hiện.

2. Kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất nhằm phát hiện kịp thời các dấu hiệu xuống cấp, những hư hỏng của công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình làm cơ sở cho việc bảo dưỡng công trình.

3. Bảo dưỡng công trình được thực hiện theo kế hoạch bảo trì hằng năm và quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

4. Sửa chữa công trình bao gồm:

a) Sửa chữa định kỳ công trình bao gồm sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế bộ phận công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình bị hư hỏng được thực hiện định kỳ theo quy định của quy trình bảo trì;

b) Sửa chữa đột xuất công trình được thực hiện khi bộ phận công trình, công trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, và đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.

5. Kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a) Kiểm định định kỳ theo quy trình bảo trì công trình đã được phê duyệt;
- b) Khi phát hiện thấy công trình, bộ phận công trình có hư hỏng hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng;
- c) Khi có yêu cầu đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình phục vụ cho việc lập quy trình bảo trì đối với những công trình đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì;
- d) Khi cần có cơ sở để quyết định việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình đối với các công trình đã hết tuổi thọ thiết kế hoặc làm cơ sở cho việc cải tạo, nâng cấp công trình;
- đ) Khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

6. Quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì ~~phải được thực hiện trong~~ *theo quy định tại Điều 39 Nghị định này.*

7. Trường hợp công trình có nhiều chủ sở hữu thì ngoài việc chịu trách nhiệm bảo trì phần công trình thuộc sở hữu riêng của mình, các chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì cả phần công trình thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật có liên quan.

8. Đối với các công trình chưa bàn giao được cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì công trình xây dựng và thực hiện việc bảo trì công trình xây dựng theo các nội dung quy định tại Điều này và *Điều 36 Nghị định này.*

Điều 39. Quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác sử dụng

1. Quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì phải được thực hiện trong các trường hợp sau:

- a) Công trình có dấu hiệu lún, nghiêng, nứt và các dấu hiệu bất thường khác có khả năng gây sập đổ công trình;*
- b) Theo yêu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng;*
- c) Công trình thuộc danh mục các công trình chuyên ngành phải quan trắc phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác sử dụng.*

2. Việc quan trắc công trình trong quá trình khai thác, sử dụng được quy định trong quy trình bảo trì, bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- a) Đối tượng quan trắc: các kết cấu chịu lực chính của công trình (ví dụ: giàn mái không gian, hệ khung chịu lực chính, khán đài sân vận động, ống khói, si lô,...);*

b) Thông số quan trắc (ví dụ: biến dạng nghiêng, lún, nứt, võng, ...) và giá trị giới hạn của các thông số này; thời gian quan trắc; chu kỳ đo và các nội dung cần thiết khác.

3. Yêu cầu chung đối với việc quan trắc công trình trong quá trình khai thác, sử dụng:

a) Nhà thầu quan trắc lập đề cương quan trắc phù hợp với các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này trình chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình chấp thuận;

b) Nhà thầu quan trắc thực hiện quan trắc theo đề cương quan trắc đã được chấp thuận. Các số liệu quan trắc phải được phân tích, đánh giá; kết quả quan trắc phải được so sánh với giá trị giới hạn thiết kế cho phép và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng có liên quan.

Trường hợp số liệu quan trắc vượt quá giá trị giới hạn thiết kế cho phép hoặc có dấu hiệu bất thường thì chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình phải tổ chức kiểm định, đánh giá nguyên nhân và có biện pháp khắc phục, xử lý kịp thời.

4. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định chi tiết danh mục các công trình chuyên ngành phải quan trắc phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác sử dụng quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 40. Quản lý chất lượng công việc bảo trì công trình xây dựng

1. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm lập hồ sơ bảo trì công trình xây dựng và lưu trữ trong suốt quá trình khai thác, sử dụng công trình. Hồ sơ bảo trì công trình xây dựng là thành phần của hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, bao gồm các tài liệu sau:

a) Các tài liệu phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng bao gồm: quy trình bảo trì công trình xây dựng, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị lắp đặt vào công trình và các hồ sơ, tài liệu cần thiết khác phục vụ cho bảo trì công trình xây dựng;

b) Kế hoạch bảo trì;

c) Kết quả kiểm tra công trình thường xuyên và định kỳ;

d) Kết quả, hồ sơ bảo dưỡng, sửa chữa công trình;

đ) Kết quả quan trắc, kết quả kiểm định chất lượng công trình (nếu có);

e) Kết quả, hồ sơ đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng (nếu có);

g) Các tài liệu khác có liên quan.

2. Việc kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ và đột xuất được chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thực hiện bằng trực quan, bằng các số liệu quan trắc thường xuyên (nếu có) hoặc bằng các thiết bị kiểm tra chuyên dụng khi cần thiết.

3. Công tác bảo dưỡng công trình được thực hiện từng bước theo quy định tại quy trình bảo trì công trình xây dựng. Kết quả thực hiện công tác bảo dưỡng công trình phải được ghi chép và lập hồ sơ; chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm xác nhận việc hoàn thành công tác bảo dưỡng và quản lý trong hồ sơ bảo trì công trình xây dựng.

4. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác thi công sửa chữa; lập, quản lý và lưu giữ hồ sơ sửa chữa công trình theo quy định của pháp luật về quản lý công trình xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Công việc sửa chữa công trình phải được bảo hành không ít hơn 6 tháng đối với công trình từ cấp II trở xuống và không ít hơn 12 tháng đối với công trình từ cấp I trở lên. Mức tiền bảo hành không thấp hơn 5% giá trị hợp đồng.

6. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thỏa thuận với nhà thầu sửa chữa công trình về quyền và trách nhiệm bảo hành, thời gian bảo hành, mức tiền bảo hành đối với các công việc sửa chữa trong quá trình thực hiện bảo trì công trình xây dựng.

7. Trường hợp công trình có yêu cầu về quan trắc hoặc phải kiểm định chất lượng thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình phải thuê tổ chức có năng lực để thực hiện. Trường hợp cần thiết chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có thể thuê tổ chức độc lập để đánh giá báo cáo kết quả kiểm định, báo cáo kết quả quan trắc.

8. Trường hợp áp dụng đầu tư xây dựng dự án PPP:

a) Cơ quan ký kết hợp đồng có trách nhiệm kiểm tra việc tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng của doanh nghiệp dự án PPP theo quy định của Nghị định này;

b) Doanh nghiệp dự án PPP có trách nhiệm tổ chức thực hiện chuyển giao công nghệ, bàn giao tài liệu phục vụ bảo trì, hồ sơ bảo trì công trình xây dựng cho cơ quan ký kết hợp đồng trước khi chuyển giao công trình theo quy định tại hợp đồng dự án.

Điều 41. Chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chi phí bảo trì công trình xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết được xác định theo yêu cầu các công việc cần phải thực hiện phù hợp với quy trình bảo trì và kế hoạch bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt. Chi phí bảo trì có thể gồm một, một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí trong thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo yêu cầu của quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt.

2. Căn cứ hình thức sở hữu và quản lý sử dụng công trình thì chi phí cho công tác bảo trì được hình thành từ một nguồn vốn hoặc kết hợp một số các nguồn vốn sau: vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên, nguồn thu từ việc khai thác, sử dụng công trình xây dựng; nguồn đóng góp và huy động của các tổ chức, cá nhân và các nguồn vốn hợp pháp khác.

3. Các chi phí bảo trì công trình xây dựng:

a) Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm gồm chi phí: Lập kế hoạch và dự toán bảo trì công trình xây dựng hàng năm; chi phí kiểm tra công trình thường xuyên, định kỳ; chi phí bảo dưỡng theo kế hoạch bảo trì hàng năm của công trình; chi phí xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu về bảo trì công trình xây dựng; chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì công trình xây dựng.

b) Chi phí sửa chữa công trình (định kỳ và đột xuất) gồm chi phí sửa chữa phần xây dựng công trình và chi phí sửa chữa phần thiết bị công trình theo quy trình bảo trì công trình xây dựng được duyệt, và trường hợp cần bổ sung, thay thế hạng mục, thiết bị công trình để việc khai thác sử dụng công trình đúng công năng và đảm bảo an toàn;

c) Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng gồm các chi phí: Lập, thẩm tra (trường hợp chưa có quy trình bảo trì) hoặc điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); kiểm tra công trình đột xuất theo yêu cầu (nếu có); đánh giá định kỳ về an toàn của công trình trong quá trình vận hành và sử dụng (nếu có); khảo sát phục vụ thiết kế sửa chữa; lập, thẩm tra thiết kế sửa chữa và dự toán chi phí bảo trì công trình; lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công sửa chữa công trình xây dựng, giám sát sửa chữa phần thiết bị công trình; thực hiện các công việc tư vấn khác;

d) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết khác để thực hiện quá trình bảo trì công trình xây dựng như: kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán; bảo hiểm công trình; phí thẩm định và các chi phí liên quan khác;

đ) Chi phí quản lý bảo trì của chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình.

4. Chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình

a) Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình có chi phí dưới *1 tỷ đồng* sử dụng *nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác* thì chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình tự quyết định về kế hoạch sửa chữa với các nội dung sau: tên bộ phận công trình hoặc thiết bị cần sửa chữa, thay thế; lý do sửa chữa hoặc thay thế, mục tiêu sửa chữa hoặc thay thế; khối lượng công việc; dự kiến chi phí, dự kiến thời gian thực hiện và thời gian hoàn thành;

b) Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình có chi phí thực hiện từ *1 tỷ đồng* trở lên sử dụng *nguồn vốn đầu tư công, vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác* thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tổ chức thực hiện *theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình*;

c) Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình sử dụng vốn khác, khuyến khích chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tham khảo, áp dụng các nội dung nêu tại điểm a, điểm b khoản này để xác định chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình.

5. Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm (không bao gồm chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình) thì chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tổ chức việc lập dự toán chi phí bảo trì định kỳ hàng năm. Việc quản lý chi phí bảo trì định kỳ hàng năm thực hiện theo quy định của pháp luật tương ứng nguồn vốn sử dụng thực hiện bảo trì.

Mục 3

ĐÁNH GIÁ AN TOÀN CÔNG TRÌNH

Điều 42. Nội dung đánh giá an toàn công trình

1. Việc đánh giá an toàn công trình được thực hiện theo quy trình quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, nội dung bao gồm kiểm tra, đánh giá khả năng làm việc của các kết cấu chịu lực chính và các bộ phận công trình có nguy cơ gây mất an toàn.

2. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm:

a) *Xây dựng tiêu chuẩn, ban hành* quy trình đánh giá an toàn công trình *đối với các công trình chuyên ngành thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ*;

b) Quy định danh mục các công trình phải được cơ quan quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định này xem xét và thông báo ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình.

Điều 43. Trách nhiệm tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình

1. Trách nhiệm của chủ sở hữu *hoặc chủ* quản lý, sử dụng công trình:

a) Tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình theo quy định tại Điều 42 Nghị định này. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình được quyền tự thực hiện nếu có năng lực hoặc thuê tổ chức kiểm định có năng lực thực hiện đánh giá an toàn công trình;

b) Bàn giao hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình cho tổ chức kiểm định làm cơ sở để lập đề cương đánh giá an toàn công trình, bao gồm: hồ sơ bảo trì công trình, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị lắp đặt vào công trình và các hồ sơ, tài liệu cần thiết khác phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình. Trường hợp không có hồ sơ hoặc hồ sơ của công trình không đủ thông tin phục vụ công tác đánh giá an toàn, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thuê tổ chức có năng lực thực hiện khảo sát và lập hồ sơ hiện trạng công trình để phục vụ công tác đánh giá an toàn;

c) *Phê duyệt đề cương đánh giá an toàn công trình. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình được thuê đơn vị tư vấn thẩm tra đề cương đánh giá an toàn công trình trước khi phê duyệt;*

d) Tổ chức giám sát việc thực hiện công tác đánh giá an toàn công trình;

đ) Xem xét và xác nhận kết quả đánh giá an toàn công trình;

e) Gửi 01 bản báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình *theo quy định tại Phụ lục XIa Nghị định này* đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định này;

g) Lưu trữ hồ sơ đánh giá an toàn vào hồ sơ bảo trì công trình xây dựng để phục vụ cho lần đánh giá tiếp theo;

2. Trách nhiệm của tổ chức đánh giá an toàn công trình:

a) Lập đề cương đánh giá an toàn công trình phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các quy định của hợp đồng xây dựng, trình chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình phê duyệt;

b) Thực hiện đánh giá an toàn công trình theo đề cương được phê duyệt;

c) Lập báo cáo kết quả đánh giá an toàn và trình chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình theo quy định;

d) Chịu trách nhiệm về chất lượng công tác đánh giá an toàn do mình thực hiện. Việc xác nhận báo cáo kết quả đánh giá an toàn của chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về công tác đánh giá an toàn do tổ chức kiểm định thực hiện.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Rà soát các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình trên địa bàn; quy định lộ trình và yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình đối với các công trình theo quy định của Nghị định này;

b) Đối với các công trình quy định tại điểm a khoản này chưa xác định được chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình đối với các công trình theo quy định của Nghị định này.

4. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình để thực hiện nội dung quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 44. Xác nhận kết quả đánh giá an toàn công trình

1. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình kiểm tra khối lượng công việc đánh giá an toàn đã thực hiện, xem xét sự phù hợp của báo cáo đánh giá an toàn công trình so với đề cương đánh giá an toàn công trình được phê duyệt và quy định của hợp đồng để xác nhận kết quả đánh giá an toàn công trình.

2. Trường hợp báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình chưa đạt yêu cầu, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình gửi tổ chức kiểm định ý kiến không đồng ý xác nhận bằng văn bản, trong đó nêu các nội dung chưa đạt yêu cầu mà tổ chức kiểm định phải thực hiện đánh giá lại hoặc đánh giá bổ sung.

3. Trong thời hạn *10 ngày làm việc* kể từ khi nhận được báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình của chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại *điểm e khoản 1 Điều 43 Nghị định* này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình xem xét và thông báo ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình *theo quy định tại Phụ lục XIb Nghị định này* đến chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình như sau:

a) Chấp thuận báo cáo đánh giá an toàn; yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thực hiện các kiến nghị của tổ chức đánh giá an toàn để công trình đáp ứng các yêu cầu về an toàn;

b) Không chấp thuận báo cáo đánh giá an toàn trong trường hợp nội dung thực hiện và kết quả báo cáo không đáp ứng yêu cầu; yêu cầu chủ sở hữu hoặc

chủ quản lý, sử dụng công trình tổ chức thực hiện đánh giá lại hoặc đánh giá bổ sung;

c) Trường hợp kết quả đánh giá cho thấy công trình không đảm bảo điều kiện an toàn thì yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ quản lý, sử dụng công trình thực hiện quy định tại Điều 47 Nghị định này.*

4. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, thẩm quyền tiếp nhận và cho ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình xây dựng nằm trên địa bàn tỉnh. *Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình tiếp nhận và cho ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình;*

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh.

5. *Việc đánh giá an toàn công trình đối với công trình đập, hồ chứa nước, công trình điện hạt nhân được thực hiện theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.*

Mục 4

XỬ LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÓ DẤU HIỆU NGUY HIỂM, CÔNG TRÌNH HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG, PHÁ ĐỔ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 45. Xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng

1. Khi phát hiện hạng mục công trình, công trình có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng thì chủ sở hữu hoặc *chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm:*

a) Kiểm tra lại hiện trạng công trình;

b) Tổ chức kiểm định chất lượng công trình (nếu cần thiết);

c) Quyết định thực hiện các biện pháp khẩn cấp như hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, khoanh vùng nguy hiểm, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn nếu công trình có nguy cơ sập đổ;

d) Báo cáo ngay với chính quyền địa phương nơi gần nhất;

đ) Sửa chữa những hư hỏng có nguy cơ làm ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, an toàn vận hành của công trình hoặc phá dỡ công trình khi cần thiết.

2. Khi phát hiện hoặc nhận được thông tin hạng mục công trình, công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm:

a) Tổ chức kiểm tra, thông báo, yêu cầu và hướng dẫn chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình tổ chức khảo sát, kiểm định chất lượng, đánh giá mức độ nguy hiểm, thực hiện sửa chữa hoặc phá dỡ bộ phận công trình hoặc công trình (nếu cần thiết);

b) Yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thực hiện các biện pháp khẩn cấp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này và thời gian thực hiện các biện pháp khẩn cấp trong trường hợp chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình không chủ động thực hiện để đảm bảo an toàn;

c) Trường hợp hạng mục công trình, công trình xây dựng có dấu hiệu nguy hiểm có thể dẫn tới nguy cơ sập đổ thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thực hiện ngay các biện pháp an toàn, bao gồm hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn (nếu cần thiết);

d) Xử lý trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình theo quy định của pháp luật khi không thực hiện theo các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định này.

3. Đối với chung cư cũ, chung cư có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình thực hiện các quy định của Nghị định này và các quy định khác của pháp luật về nhà ở.

4. Mọi công dân đều có quyền thông báo cho chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền biết khi phát hiện hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng để xử lý kịp thời.

5. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định này khi tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho việc khai thác, sử dụng có trách nhiệm áp dụng các biện pháp an toàn quy định tại điểm c khoản 1 Điều này. Trường hợp không xử lý

kip thời, gây thiệt hại về người và tài sản thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 46. Xử lý đối với công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế

1. Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình xác định thời hạn sử dụng của công trình theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình và quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình.

2. Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng, trong thời hạn tối thiểu 12 tháng trước khi công trình hết thời hạn sử dụng, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại *khoản 4 Điều 44 Nghị định này* về thời điểm hết thời hạn sử dụng công trình và dự kiến phương án xử lý đối với công trình sau khi hết thời hạn sử dụng.

3. Sau khi nhận được báo cáo quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại *khoản 4 Điều 44 Nghị định này* có trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng trong danh mục trên trang thông tin điện tử của mình.

4. Đối với công trình hết thời hạn sử dụng nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp trừ đối tượng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm:

a) Tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình hoặc đánh giá an toàn công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi sửa chữa, gia cố;

b) Tổ chức gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để đảm bảo công năng và an toàn sử dụng;

c) Gửi 01 bản báo cáo kết quả thực hiện công việc quy định tại điểm a, điểm b khoản này đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại *khoản 4 Điều 44 Nghị định này* và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan để được xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình, trừ trường hợp công trình nhà ở riêng lẻ. *Báo cáo của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại Phụ lục XIIa Nghị định này; văn bản cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Phụ lục XIIb Nghị định này.* Thời hạn xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là *10 ngày làm việc* kể từ khi nhận được báo cáo;

d) Căn cứ kết quả thực hiện các công việc quy định tại điểm a, điểm b khoản này và ý kiến của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại điểm c khoản

này, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình quyết định và chịu trách nhiệm về việc tiếp tục sử dụng công trình.

5. Các trường hợp không tiếp tục sử dụng đối với công trình hết thời hạn sử dụng:

a) Chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình không có nhu cầu sử dụng tiếp;

b) Kết quả kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình cho thấy công trình không đảm bảo an toàn, không thể gia cố, cải tạo, sửa chữa;

c) Công trình không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục khai thác, sử dụng.

6. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 44 Nghị định này có trách nhiệm:

a) Rà soát các công trình xây dựng không đủ cơ sở để xác định được thời hạn sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Tổ chức thực hiện việc xác định thời hạn sử dụng, công bố công trình hết thời hạn sử dụng và thực hiện các công việc tiếp theo quy định tại Điều này đối với các công trình chưa xác định được chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình;

c) Thông báo cho chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình về việc dừng sử dụng và yêu cầu chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm phá dỡ công trình và thời gian thực hiện việc phá dỡ công trình đối với các công trình không tiếp tục sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Việc xử lý đối với nhà chung cư hết thời hạn sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. *Trường hợp* công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình cá nhân hết thời hạn sử dụng nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều này và căn cứ vào kết quả thực hiện các công việc này để tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc tiếp tục sử dụng công trình, trừ các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

Điều 47. Phá dỡ công trình xây dựng

1. *Việc phá dỡ công trình xây dựng thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 54 Luật Xây dựng phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình, các công trình lân cận, vệ sinh môi trường và thực hiện theo trình tự như sau:*

a) *Lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng. Trường hợp công trình thuộc diện phải có quyết định phá dỡ, cưỡng chế phá dỡ thì phải có quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng;*

b) *Thẩm tra, phê duyệt thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;*

c) *Lập biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn, tổ chức thi công phá dỡ công trình xây dựng;*

d) *Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác phá dỡ công trình xây dựng.*

2. Trách nhiệm phá dỡ công trình xây dựng:

a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện phá dỡ công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của pháp luật khác có liên quan;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, *Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo phân cấp* hoặc cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định phá dỡ công trình xây dựng đối với trường hợp phải phá dỡ; quyết định cưỡng chế phá dỡ và tổ chức thực hiện phá dỡ công trình trong trường hợp chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình không thực hiện trách nhiệm của mình trong việc phá dỡ công trình xây dựng;

c) Cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc phá dỡ công trình, phần công trình vi phạm theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

d) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc phá dỡ và cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền phá dỡ công trình phục vụ quốc phòng, an ninh.

3. Phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng bao gồm các nội dung chính sau:

a) Căn cứ lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng;

b) Thông tin chung về công trình, hạng mục công trình phải phá dỡ;

c) Danh mục các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng;

d) Thiết kế phương án phá dỡ;

đ) Tiến độ, kinh phí thực hiện phá dỡ;

e) Các nội dung khác để thực hiện phá dỡ (nếu có).

4. Người được giao quản lý, thực hiện phá dỡ khẩn cấp công trình được tự quyết định toàn bộ công việc trong quá trình tổ chức thực hiện phá dỡ khẩn cấp công trình bảo đảm tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

5. Đối với việc phá dỡ công trình xây dựng là tài sản công, ngoài việc thực hiện theo quy định của Nghị định này còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

6. *Đối với việc phá dỡ công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định này, trình tự thực hiện phá dỡ thực hiện theo điểm a, điểm c khoản 1 Điều này.*

7. *Đối với công trình xây dựng thuộc khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc, khu vực bảo tồn, khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới, việc phá dỡ công trình theo nhu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về kiến trúc, di sản văn hóa và quy định của pháp luật khác có liên quan.*

Chương IV

SỰ CỐ TRONG THI CÔNG VÀ KHAI THÁC, SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH

Mục 1

SỰ CỐ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 48. Báo cáo sự cố công trình xây dựng

1. Ngay sau khi xảy ra sự cố, bằng biện pháp nhanh nhất chủ đầu tư phải thông báo về sự cố bao gồm thông tin về tên và vị trí xây dựng công trình, sơ bộ về sự cố và thiệt hại (nếu có) cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xảy ra sự cố và cơ quan cấp trên của mình (nếu có). Ngay sau khi nhận được thông tin, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về sự cố. *Trong thời gian không quá 24 giờ kể từ khi nhận thông báo của chủ đầu tư về sự cố, Ủy ban nhân dân cấp xã phải nhập thông tin về sự cố vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.*

2. Trong vòng 24 giờ kể từ khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư báo cáo về sự cố bằng văn bản tới Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố. Đối với tất cả các sự cố có thiệt hại về người thì chủ đầu tư gửi báo cáo cho Bộ Xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Báo cáo bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Tên công trình, vị trí xây dựng, quy mô công trình;

- b) Tên các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình;
- c) Mô tả về sự cố, tình trạng công trình xây dựng khi xảy ra sự cố, thời điểm xảy ra sự cố;
- d) Thiệt hại về người và tài sản (nếu có).

3. Đối với các sự cố công trình đi qua địa bàn 02 tỉnh trở lên, sau khi nhận được báo cáo bằng văn bản hoặc nhận được thông tin về sự cố, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố có trách nhiệm gửi báo cáo sự cố cho Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

4. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền được quyền yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp thông tin về sự cố.

5. Trường hợp sự cố công trình xảy ra trong quá trình khai thác, sử dụng, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều này.

Điều 49. Giải quyết sự cố công trình xây dựng

1. Khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kịp thời để tìm kiếm, cứu hộ, bảo đảm an toàn cho người và tài sản, hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra; tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện báo cáo theo quy định tại *Điều 48 Nghị định này*. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo, hỗ trợ các bên có liên quan tổ chức lực lượng tìm kiếm cứu nạn, bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện các công việc cần thiết khác trong quá trình giải quyết sự cố.

2. Cơ quan chủ trì giải quyết sự cố:

a) Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng đối với công trình do bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công hoặc cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này. Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn.

3. Trách nhiệm của cơ quan chủ trì giải quyết sự cố:

a) Xem xét, quyết định dừng, tạm dừng thi công hoặc khai thác sử dụng đối với hạng mục công trình, một phần hoặc toàn bộ công trình tùy theo tính chất, mức độ và phạm vi ảnh hưởng của sự cố;

b) Xem xét, quyết định việc phá dỡ, thu dọn hiện trường sự cố trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu sau: Đảm bảo an toàn cho người, tài sản, công trình và các công trình lân cận. Hiện trường sự cố phải được các bên liên quan chụp ảnh, quay phim, thu thập chứng cứ, ghi chép các tư liệu cần thiết phục vụ công tác giám định nguyên nhân sự cố và lập hồ sơ sự cố trước khi phá dỡ, thu dọn;

c) Thông báo kết quả giám định nguyên nhân sự cố cho chủ đầu tư, các chủ thể khác có liên quan; các yêu cầu đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc các bên có liên quan phải thực hiện để khắc phục sự cố;

d) Xử lý trách nhiệm của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật;

4. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng trong quá trình thi công xây dựng hoặc chủ sở hữu *công trình*, *chủ* quản lý, sử dụng công trình trong quá trình khai thác, sử dụng có trách nhiệm khắc phục sự cố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi khắc phục sự cố, cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định việc tiếp tục thi công hoặc đưa công trình vào sử dụng.

5. *Đối với công trình phục vụ lợi ích cộng đồng xảy ra sự cố nhưng cần phải khắc phục nhanh để kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng, sau khi các bên liên quan thực hiện quy định tại điểm b khoản 3 Điều này, cơ quan chủ trì giải quyết sự cố xem xét, quyết định việc cho phép tiếp tục thi công, tiếp tục khai thác, sử dụng và khắc phục sự cố đồng thời với quá trình giám định nguyên nhân sự cố.*

6. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chi phí cho việc khắc phục sự cố tùy theo tính chất, mức độ và phạm vi ảnh hưởng của sự cố.

7. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về báo cáo và giải quyết sự cố đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh.

Điều 50. Giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng

1. Thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân các sự cố trên địa bàn trừ trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này.

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh;

c) Bộ quản lý xây dựng công trình chuyên ngành chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình do bộ là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công hoặc cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư theo phương thức

đối tác công tư; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp thuộc chuyên ngành quản lý; công trình do Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này thành lập Tổ điều tra sự cố để giám định nguyên nhân sự cố. Tổ điều tra sự cố bao gồm đại diện các đơn vị của cơ quan chủ trì giải quyết sự cố, các cơ quan có liên quan và các chuyên gia về những chuyên ngành kỹ thuật liên quan đến sự cố. Trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố chỉ định tổ chức kiểm định thực hiện giám định chất lượng công trình phục vụ đánh giá nguyên nhân sự cố và đưa ra giải pháp khắc phục.

3. Nội dung thực hiện giám định nguyên nhân sự cố:

a) Thu thập hồ sơ, tài liệu, số liệu kỹ thuật có liên quan và thực hiện các công việc chuyên môn để xác định nguyên nhân sự cố;

b) Đánh giá mức độ an toàn của công trình sau sự cố;

c) Phân định trách nhiệm của các tổ chức và cá nhân có liên quan;

d) Lập hồ sơ giám định nguyên nhân sự cố, bao gồm: Báo cáo giám định nguyên nhân sự cố và các tài liệu liên quan trong quá trình thực hiện giám định nguyên nhân sự cố.

4. Chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng:

a) Trường hợp sự cố công trình xây dựng xảy ra trong quá trình thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng. Sau khi có kết quả giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng và phân định trách nhiệm thì tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình xây dựng phải có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố. Trường hợp sự cố công trình xảy ra do nguyên nhân bất khả kháng thì trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố thực hiện theo quy định của hợp đồng xây dựng có liên quan;

b) Trường hợp sự cố công trình xây dựng xảy ra trong quá trình khai thác, sử dụng công trình, chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng. Sau khi có kết quả giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng và phân định trách nhiệm thì tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình xây dựng phải có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố. Trường hợp sự cố công trình xảy ra do nguyên nhân bất khả kháng thì trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố do chủ sở hữu hoặc *chủ* quản lý, sử dụng công trình chi trả.

Điều 51. Hồ sơ sự cố công trình xây dựng

Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng có trách nhiệm lập hồ sơ sự cố bao gồm các nội dung sau:

1. Biên bản kiểm tra hiện trường sự cố với các nội dung: Tên công trình, hạng mục công trình xảy ra sự cố; địa điểm xây dựng công trình, thời điểm xảy ra sự cố, mô tả sơ bộ và diễn biến sự cố; tình trạng công trình khi xảy ra sự cố; sơ bộ về tình hình thiệt hại về người và tài sản; sơ bộ về nguyên nhân sự cố.
2. Các tài liệu về thiết kế và thi công xây dựng công trình liên quan đến sự cố.
3. Hồ sơ giám định nguyên nhân sự cố.
4. Các tài liệu liên quan đến quá trình giải quyết sự cố.

Mục 2

SỰ CỐ GÂY MẤT AN TOÀN LAO ĐỘNG TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 52. Sự cố gây mất an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình

1. Sự cố gây mất an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình bao gồm:

- a) Sự cố sập đổ máy, thiết bị phục vụ công tác thi công xây dựng (sau đây gọi là sự cố về máy, thiết bị);
- b) Sự cố tai nạn lao động xảy ra trong thi công xây dựng công trình.

2. Việc khai báo, điều tra, báo cáo và giải quyết sự cố gây mất an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình được quy định như sau:

a) Đối với sự cố quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, việc khai báo, điều tra, báo cáo và giải quyết sự cố được thực hiện theo quy định tại Điều 53, Điều 54 Nghị định này;

b) Đối với sự cố quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì việc khai báo, điều tra, báo cáo và giải quyết sự cố thực hiện theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

Điều 53. Khai báo, báo cáo và giải quyết sự cố về máy, thiết bị

1. Khi xảy ra sự cố về máy, thiết bị, bằng biện pháp nhanh nhất chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công xây dựng phải thông báo về sự cố bao gồm thông tin về

tên và vị trí xây dựng công trình, sơ bộ về sự cố và thiệt hại (nếu có) với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xảy ra sự cố. Ngay sau khi nhận được thông tin, Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng và các tổ chức có liên quan để kịp thời tổ chức giải quyết sự cố. *Trong thời gian không quá 24 giờ kể từ khi nhận thông báo của chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công xây dựng về sự cố, Ủy ban nhân dân cấp xã phải nhập thông tin về sự cố vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.*

2. Ngoài việc khai báo theo quy định tại khoản 1 Điều này, đối với các sự cố về máy, thiết bị gây chết người hoặc làm bị thương nặng từ 2 người trở lên, nhà thầu thi công xây dựng phải khai báo theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

3. Chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện các quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động và thực hiện các biện pháp kịp thời để tìm kiếm, cứu hộ, bảo đảm an toàn cho người và tài sản, hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra; tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện khai báo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo, hỗ trợ các cơ quan có liên quan tổ chức lực lượng tìm kiếm cứu nạn, bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện các công việc cần thiết khác trong quá trình giải quyết sự cố.

5. Cơ quan quy định tại *khoản 1 Điều 54 Nghị định này* có trách nhiệm:

a) Kiểm tra hiện trường, kiểm tra việc khai báo, giải quyết sự cố của chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng theo quy định tại Điều này;

b) Xem xét, quyết định dừng, tạm dừng sử dụng đối với máy, thiết bị; dừng, tạm dừng thi công đối với các hạng mục công trình, một phần hoặc toàn bộ công trình tùy theo mức độ và phạm vi ảnh hưởng của sự cố;

c) Xem xét, quyết định việc phá dỡ, thu dọn hiện trường sự cố trên cơ sở đảm bảo an toàn cho người, tài sản, công trình và các công trình lân cận. Hiện trường sự cố phải được các bên liên quan chụp ảnh, quay phim, thu thập chứng cứ, ghi chép các tư liệu cần thiết phục vụ công tác điều tra xác định nguyên nhân và lập hồ sơ sự cố về máy, thiết bị trước khi phá dỡ, thu dọn;

d) Thông báo kết quả điều tra nguyên nhân sự cố về máy, thiết bị cho chủ đầu tư, các chủ thể khác có liên quan; các yêu cầu đối với chủ đầu tư hoặc các bên có liên quan phải thực hiện để khắc phục sự cố về máy, thiết bị;

đ) Xử lý trách nhiệm của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật.

6. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng hoặc chủ sở hữu, *chủ quản lý*, sử dụng máy, thiết bị có trách nhiệm khắc phục sự cố về máy, thiết bị đảm bảo các yêu cầu về an toàn trước khi thi công trở lại.

7. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố về máy, thiết bị có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chi phí cho việc khắc phục sự cố. Tùy theo tính chất, mức độ và phạm vi ảnh hưởng còn bị xử lý theo các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 54. Điều tra sự cố về máy, thiết bị

1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, thẩm quyền điều tra sự cố về máy, thiết bị được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì điều tra sự cố về máy, thiết bị xảy ra trên địa bàn tỉnh trừ trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về việc điều tra sự cố máy, thiết bị sử dụng thi công xây dựng công trình phục vụ quốc phòng, an ninh;

c) Bộ quản lý xây dựng công trình chuyên ngành chủ trì điều tra sự cố máy, thiết bị sử dụng trong thi công xây dựng công trình do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành là cơ quan chủ quản theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đối tác công tư; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp thuộc chuyên ngành quản lý hoặc trường hợp được Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Cơ quan có thẩm quyền điều tra sự cố quy định tại khoản 1 Điều này thành lập Tổ điều tra sự cố để thực hiện điều tra sự cố. Tổ điều tra sự cố bao gồm đại diện cơ quan chuyên môn về xây dựng, các cơ quan có liên quan và các chuyên gia về những chuyên ngành kỹ thuật liên quan. Trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì điều tra sự cố chỉ định tổ chức tư vấn xác định nguyên nhân sự cố và đưa ra giải pháp khắc phục.

3. Nội dung thực hiện điều tra sự cố về máy, thiết bị:

a) Thu thập hồ sơ, tài liệu, thông số kỹ thuật có liên quan và thực hiện các công việc chuyên môn để xác định nguyên nhân;

b) Đánh giá mức độ an toàn của máy, thiết bị, công trình và công trình lân cận (nếu có) sau sự cố;

c) Phân định trách nhiệm của các tổ chức và cá nhân có liên quan;

d) Lập hồ sơ điều tra sự cố, bao gồm: Báo cáo điều tra sự cố và các tài liệu liên quan trong quá trình thực hiện.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạm ứng chi phí tổ chức điều tra sự cố. Sau khi có kết quả điều tra sự cố và phân định trách nhiệm thì tổ chức, cá nhân gây ra sự cố phải có trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức điều tra sự cố. Trường hợp sự cố xảy ra do nguyên nhân bất khả kháng thì trách nhiệm chi trả chi phí tổ chức điều tra sự cố thực hiện theo quy định của hợp đồng xây dựng có liên quan.

5. Trường hợp sự cố về máy, thiết bị không thuộc danh mục máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt sử dụng trong thi công xây dựng công trình và không làm bị thương nặng hoặc gây chết người thì chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức điều tra và giải quyết sự cố về máy, thiết bị.

Điều 55. Lập hồ sơ xử lý sự cố về máy, thiết bị

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ sự cố về máy, thiết bị bao gồm các nội dung sau:

1. Biên bản kiểm tra hiện trường: tên, địa điểm hạng mục công trình, công trình xây dựng bị ảnh hưởng do sự cố về máy, thiết bị gây ra; thông số kỹ thuật, lý lịch máy, thiết bị sự cố; hiện trạng hạng mục công trình, công trình xây dựng xảy ra sự cố, mô tả sơ bộ và diễn biến sự cố; sơ bộ về tình hình thiệt hại về người và tài sản; nguyên nhân xảy ra sự cố;
2. Các tài liệu về thiết kế và thi công xây dựng công trình liên quan đến sự cố về máy, thiết bị;
3. Hồ sơ điều tra nguyên nhân sự cố; xử lý đối với tổ chức, cá nhân có liên quan; biện pháp khắc phục sự cố;
4. Các tài liệu liên quan đến quá trình giải quyết sự cố.

Chương V

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG,
AN TOÀN TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, BẢO TRÌ
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Điều 56. Nội dung quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng

1. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng.
2. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng.
3. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng, quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng, đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành trong quá trình khai thác sử dụng.

4. Giải quyết thủ tục hành chính về quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng, đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành trong quá trình khai thác sử dụng.

5. Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực quản lý chất lượng, an toàn trong thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng.

6. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, hợp tác quốc tế về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng.

Điều 57. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng trong phạm vi cả nước.

2. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng chuyên ngành, bao gồm: công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình 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 trình công nghiệp nhẹ, công trình công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông.

3. Ban hành và hướng dẫn các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng.

4. Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch hoặc kiểm tra đột xuất công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình của các Bộ, ngành, địa phương, các chủ thể tham gia xây dựng công trình; kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng khi cần thiết. Thực hiện việc kiểm tra chuyên ngành và xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định.

5. Yêu cầu, đôn đốc các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng trong phạm vi quản lý của mình.

6. Ban hành theo thẩm quyền các quy trình, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công

trình, bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

7. Chỉ đạo và kiểm tra cơ quan chuyên môn trực thuộc trong việc tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình chuyên ngành thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

8. Kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình xây dựng, đánh giá an toàn chịu lực và an toàn vận hành trong quá trình khai thác sử dụng các công trình chuyên ngành thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ.

9. Cho ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình; công bố thông tin các công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế; cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp đối với các công trình thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

10. Tổ chức giám định chất lượng công trình xây dựng, giám định nguyên nhân sự cố theo quy định tại khoản 2 Điều 10, khoản 1 Điều 50 Nghị định này. Tổ chức điều tra sự cố máy, thiết bị sử dụng trong thi công xây dựng công trình theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Nghị định này.

11. Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng; ban hành định mức bảo trì công trình xây dựng trừ định mức bảo dưỡng đối với các công trình chuyên ngành.

12. Tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ hằng năm về tình hình chất lượng, công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và an toàn trong thi công xây dựng công trình trên phạm vi cả nước hoặc báo cáo đột xuất khi có yêu cầu.

13. Thực hiện các nội dung quản lý khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng.

Điều 58. Trách nhiệm của các Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành khác

1. Các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng theo chuyên ngành quản lý, cụ thể như sau:

a) Bộ Nông nghiệp và môi trường đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và môi trường;

b) Bộ Công Thương đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp trừ các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Nghị định này;

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

2. Hướng dẫn thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng áp dụng cho các công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

3. Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch, kiểm tra đột xuất công tác quản lý chất lượng và an toàn trong thi công xây dựng của các chủ thể tham gia xây dựng công trình; kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của Bộ khi cần thiết hoặc khi được Bộ Xây dựng yêu cầu;

4. Tổ chức xây dựng và ban hành định mức bảo dưỡng đối với các công trình chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

5. Thực hiện các quy định từ khoản 6 đến khoản 11 Điều 57 Nghị định này đối với công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của Bộ.

6. Tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình chất lượng, công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và an toàn trong thi công xây dựng công trình do Bộ, ngành quản lý trước ngày 15 tháng 12 hàng năm hoặc báo cáo đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 59. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình trên địa bàn hành chính của mình.

2. Phân công trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng cho các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành. Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phân cấp cho Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nội dung quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Nghị định này. Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này trên địa bàn theo phân cấp.

3. Phổ biến, hướng dẫn triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn.

4. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Nghị định này đối với các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình trên địa bàn.

5. Kiểm tra việc thực hiện bảo trì công trình xây dựng và đánh giá sự an toàn công trình theo quy định.

6. Tổ chức giám định chất lượng, giám định nguyên nhân sự đối với các công trình xây dựng trên địa bàn theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Nghị định này. Tổ chức điều tra sự cố máy, thiết bị sử dụng trong thi công xây dựng công trình theo quy định tại khoản 1 Điều 54 Nghị định này.

7. Tổ chức tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính không phụ thuộc vào địa giới hành chính trong phạm vi cấp tỉnh đối với các thủ tục hành chính quy định tại Điều 26, Điều 44 và Điều 45 Nghị định này.

8. Chỉ đạo, kiểm tra các cơ quan chuyên môn trực thuộc trong việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình chuyên ngành trên địa bàn trừ các công trình thuộc dự án do Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra, cụ thể:

a) Sở Xây dựng đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình 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 trình công nghiệp nhẹ, công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông, dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp khác;

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và môi trường;

c) Sở Công Thương đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp trừ các công trình 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 công trình được đầu tư xây dựng trên địa bàn được giao quản lý;

đ) Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phân cấp cho cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình xây dựng trên địa bàn hành chính của xã và được quyền điều chỉnh việc phân cấp kiểm tra công tác nghiệm thu quy định tại điểm d, điểm đ khoản này. Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo, kiểm tra đơn vị có chức năng quản lý về xây dựng trực thuộc tổ chức thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

e) Tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình chất lượng, công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và an toàn trong thi công xây dựng công trình trên địa bàn trước ngày 15 tháng 12 hằng năm hoặc báo cáo đột xuất khi có yêu cầu.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 60. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.
2. Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, Nghị định số 67/2026/NĐ-CP; Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP; Điều 13 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.
3. Bãi bỏ khoản 4 Điều 9, Điều 38 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (sau đây gọi chung là Nghị định số 11/2013/NĐ-CP) được sửa đổi, bổ sung tại 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 (sau đây gọi là Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung là Nghị định số 144/2025/NĐ-CP)

Điều 61. Xử lý chuyển tiếp

1. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được quyết định đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì loại và cấp của công trình được xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm quyết định đầu tư.
2. Công trình xây dựng khởi công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, Nghị định số 14/2026/NĐ-CP, Nghị định số 67/2026/NĐ-CP nhưng không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Nghị định này thì không tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của Nghị định này và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu của mình.

3. Công trình xây dựng khởi công trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và Nghị định này, đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra công tác nghiệm thu thì cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tiếp tục thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đối với công trình này và các công trình thuộc đối tượng kiểm tra còn lại của dự án có công trình được quy định chuyển tiếp tại khoản này, trừ trường hợp công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra.

4. Tiếp tục thực hiện các quy định về phân cấp công trình xây dựng theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực đến khi quy định về phân cấp công trình hướng dẫn Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định này được ban hành và có hiệu lực.

5. Đối với các công trình xây dựng thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu của Hội đồng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đưa vào danh mục kiểm tra trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc kiểm tra công tác nghiệm thu được thực hiện như sau:

a) Các công trình được khởi công xây dựng trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Hội đồng tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu.

b) Các công trình được khởi công xây dựng sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định này.

c) Các công trình đã được Hội đồng kiểm tra chấp thuận kết quả nghiệm thu có điều kiện thì cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định này thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các hạng mục công trình còn lại.

6. Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã thực hiện bàn giao trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì bên tiếp nhận bàn giao thực hiện quản lý, vận hành, bảo trì và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

7. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị chưa có thông báo kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phải có nội dung bàn giao công trình xây dựng trong hồ sơ dự án và phải thực hiện việc thẩm định nội dung này.

8. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã có thông báo kết quả thẩm định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng dự án chưa được phê duyệt thì sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi phê duyệt dự án phải có các nội dung về bàn giao công trình xây dựng theo quy định tại Điều 30 Nghị định này.

9. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nội dung phương án bàn giao, quản lý theo quy định của pháp luật tại thời điểm phê duyệt dự án.

Điều 62. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, người đứng đầu tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị định này./.