CHÍNH PHỦ **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: 207/2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026*

NGHỊ ĐỊNH

QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT XÂY DỰNG 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật 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 điều của Luật Xây dựng 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 một số điều của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 về:

a) Khoản 1 Điều 6 về loại công trình xây dựng;

b) Khoản 1, khoản 2 Điều 42 về hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng và hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng;

c) Khoản 1 Điều 48 về việc khởi công xây dựng công trình;

d) Điều 49 về yêu cầu đối với công trường xây dựng;

đ) Điều 51 về an toàn trong thi công xây dựng công trình;

e) Điều 54 về phá dỡ công trình xây dựng;

g) Điều 55 về sự cố công trình xây dựng;

h) Khoản 6 Điều 57 về quản lý chất lượng, nghiệm thu công trình xây dựng; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ;

i) Điều 58 về bàn giao công trình xây dựng; bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

k) Điều 64 về bảo hành công trình xây dựng;

l) Điều 65 về bảo trì công trình xây dựng;

m) Điều 67 về dừng khai thác, sử dụng công trình xây dựng.

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 bảo đảm 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 bảo đảm 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 khai thác, 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, đánh giá an toàn công trình, 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 bảo đảm 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 là khoảng thời gian công trình được dự kiến sử dụng, bảo đảm 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 là khoảng thời gian công trình được sử dụng thực tế, bảo đảm 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 bảo đảm 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 và khoản 3 Điều 50, 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; bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện và khu vực lân cận 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 bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình.

Điều 3. Phân loại 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 nông nghiệp và môi trường; công trình phục vụ 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. Các loại công trình phục vụ 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 hoạt động xây dựng đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

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 bảo đảm chất lượng công trình, an toàn cho người, tài sản, thiết bị, công trình và các công trình lân cận.

2. 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.

3. Các nhà thầu khi tham gia hoạt động xây dựng 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 mình thực hiện.

4. 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 có liên quan.

5. Việc quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định này. Khuyến khích chủ sở hữu nhà ở áp dụng các quy định tại Nghị định này để tổ chức giám sát, thi công, nghiệm thu công trình nhà ở riêng lẻ.

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 20 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 - cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (sau đây gọi là hợp đồng EPC) cho toàn bộ công trình xây dựng, hợp đồng chìa khóa trao tay việc phân định trách nhiệm giữa Chủ đầu tư và nhà thầu thực hiện hợp đồng EPC, nhà thầu thực hiện hợp đồng chìa khóa trao tay (sau đây gọi là nhà thầu EPC, chìa khóa trao tay) được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư và nhà thầu EPC, chìa khóa trao tay có thể thỏa thuận và quy định trong hợp đồng EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay về việc giao nhà thầu EPC, chìa khóa trao tay 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 l khoản 1 Điều 20 Nghị định này;

b) Nhà thầu EPC, chìa khóa trao tay có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, 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 quy định tại khoản 4 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.

6. 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.

7. 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 xây dựng và theo quy định của pháp luật.

Điều 6. 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 trong quá trình thi công xây dựng công trình theo quy định của hợp đồng xây dựng, kế hoạch tổ chức thí nghiệm đã được chấp thuận và các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

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

5. Việc lập và điều chỉnh kế hoạch tổ chức thí nghiệm theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 7. 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 bị sụt, trượt, lún, nghiêng, nứt hoặc có các biểu hiện bất thường khác 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. 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.

3. 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.

4. Việc lập đề cương quan trắc và xử lý kết quả quan trắc theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 8. 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 bảo đảm 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, bộ phận công trình đã được thi công xây dựng có dấu hiệu không bảo đảm 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) Phục vụ cải tạo, nâng cấp công trình xây dựng;

đ) Phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 36 Nghị định này.

3. Chi phí thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng và thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình được xác định bằng cách lập dự toán theo quy định của Chính phủ 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 được phê duyệt.

4. 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 kiểm định xây dựng nếu kết quả kiểm định xây dựng 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 kiểm định xây dựng được tính vào tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

5. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm chi trả chi phí thực hiện kiểm định xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng. Trường hợp kết quả kiểm định xây dựng 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 kiểm định xây dựng tương ứng với lỗi do mình gây ra.

6. Nội dung, trình tự, đề cương và báo cáo kết quả kiểm định xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 9. 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 xây dựng đối với các công trình trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;

b) 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;

c) Thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định này;

d) Thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định xây dựng đối với công trình quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

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 Chính phủ 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 xây dựng.

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 xây dựng. Trường hợp kết quả giám định xây dựng 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 xây dựng tương ứng với lỗi do mình gây ra và tổ chức xử lý khắc phục.

5. Trình tự, thông báo kết luận giám định xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 10. 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 bảo đảm 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 tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật 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, nhà ở riêng lẻ của tổ chức, việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của Chính phủ về hoạt động xây dựng.

2. Thiết kế xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

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 m^2, chiều cao dưới 12 m thì chủ sở hữu nhà ở 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 chuyên môn, kinh nghiệm 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 chuyên môn, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật thực hiện; hồ sơ thiết kế phải tuân thủ các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phòng cháy, chữa cháy.

3. Quản lý thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại cổng ra vào công trường xây dựng; vị trí, kích thước biển báo phải bảo đảm dễ quan sát và hiển thị rõ tên, địa chỉ liên hệ, số

điện thoại của chủ sở hữu nhà ở và những nội dung theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 1 Điều 13 Nghị định này;

b) Chủ sở hữu nhà ở 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 sở hữu nhà ở 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) Chủ sở hữu nhà ở phải tổ chức thi công, giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này đối với công trình nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

4. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm 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 sở hữu nhà ở 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 pháp luật khác có liên quan.

Điều 11. 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 thỏa thuận thực hiện các nội dung sau:

a) Lựa chọn ứng dụng giải pháp công nghệ thông tin, mô hình thông tin công trình (BIM) để quản lý thi công xây dựng, quản lý chất lượng, nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng;

b) Lập hồ sơ, tài liệu thuộc danh mục hồ sơ hoàn thành công trình quy định tại Phụ lục VII Nghị định này theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử và chịu trách nhiệm về nội dung, tính chính xác, trung thực, 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.

2. Khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các hồ sơ dưới định dạng tập tin điện tử quy định tại khoản 1 Điều 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 12. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm 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. 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, thông qua 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 quy định tại 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 cập nhật các dữ liệu cần thiết tại thông báo khởi công vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

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 13. 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 bảo đảm 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;

d) Bản vẽ phối cảnh công trình. Trường hợp công trường xây dựng công trình theo tuyến thì thể hiện bản vẽ phối cảnh mặt cắt điển hình của hạng mục công trình hoặc gói thầu phù hợp với vị trí công trường xây dựng.

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 trong phạm vi công trường xây dựng 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 bảo đảm an toàn cho con người, thiết bị và tài sản.

Điều 14. 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, vật liệu 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; cung cấp các tài liệu theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm đ khoản 2 Điều này kèm theo quy trình vận hành, khai thác, quy trình bảo trì (nếu có) và chịu trách nhiệm về 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, 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 7 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, số sê-ri sản phẩm (nếu có) 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 hóa;

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 hóa;

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 6 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 Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng.

Điều 15. Trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng

1. Tiếp nhận, 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, 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. Lập, 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. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 50 và khoản 3 Điều 51 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, 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;

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) 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 bảo

đảm 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 bảo đảm 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. Thực hiện nghiệm thu theo quy định tại khoản 6 Điều 14, các Điều 22, 23 và 24 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, 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. Quy định cho bộ phận quản lý an toàn hoặc 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 thực hiện các nội dung sau:

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 16. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. 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.

2. Tổ chức thực hiện giám sát thi công xây dựng theo nội dung quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định này.

3. 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.

4. 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 bảo đảm 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.

5. 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).

6. 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).

7. Thực hiện trách nhiệm của bên giao thầu theo quy định tại Điều 14 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.

8. Thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 4 Điều 51 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng như sau:

a) 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;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

9. 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 8 Nghị định này.

10. Tổ chức nghiệm thu theo quy định tại khoản 6 Điều 14, các Điều 22, 23 và 24 Nghị định này.

11. 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 28 Nghị định này.

12. 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 bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không bảo đảm 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.

13. 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 do máy, thiết bị theo quy định của Nghị định này.

14. 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.

15. 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 khoản 4, khoản 5 Điều 27 Nghị định này.

16. Chịu 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 pháp luật có liên quan.

17. Trong quá trình thi công xây dựng công trình, cập nhật các thay đổi về thông tin về công trình, các nhà thầu tham gia xây dựng công trình vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định.

18. Đối với công trình phải quan trắc phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm giao nhà thầu có liên quan quy định cụ thể các nội dung cần được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng nhằm bảo đảm tính chính xác, đồng bộ, liên tục của công tác quan trắc.

19. Chủ đầu tư được quyền tự thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn 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.

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

1. Tuân thủ nội quy, quy trình làm việc an toàn tại công trường xây dựng.

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 bảo đảm 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 18. 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 và hợp đồng xây dựng giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng.

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 hoặc hợp đồng xây dựng 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 19. 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 Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng.

Điều 20. 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 15 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 15 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 14 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 bảo đảm 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 bảo đảm yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không bảo đảm 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 phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, công tác lấy mẫu, lưu mẫu và công tác thí nghiệm phù hợp với giai đoạn thi công của công trình. 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 8 Nghị định này (nếu có);

l) Thực hiện nghiệm thu theo quy định tại khoản 6 Điều 14, các Điều 22, 23 và 24 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 hoặc quyết định giao nhiệm vụ 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.

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 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 24 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 21. 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 quy định của 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 vấn đề vướng mắc, bất hợp lý, 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;

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 22. Nghiệm thu công việc xây dựng

1. Căn cứ vào kế hoạch tổ chức 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 tại công trường và chịu trách nhiệm 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 khóa trao tay;

b) Người trực tiếp phụ trách kỹ thuật thi công của nhà thầu chìa khóa 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 23. 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 22 Nghị định này, các kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử bảo đảm 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 24. Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng

1. 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 22, Điều 23 Nghị định này;

c) Kết quả thí nghiệm, quan trắc, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử bảo đảm 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 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 để đưa vào khai thác. 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 bảo đảm 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, thời hạn sử dụng, 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 khác có liên quan, chủ đầu tư quyết định việc đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác có điều kiện. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình sau khi các tồn tại đã được khắc phục hoặc các công việc xây dựng còn lại đã được hoàn thành, hoàn thiện các nội dung theo ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng nêu tại thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu có điều kiện của chủ đầu tư (nếu có).

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 5, khoản 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 25. Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 điểm a khoản 1 Điều 69, các điều 70, 71 và 72 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 Chính phủ về quản lý hoạt động 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 quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 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, trình tự, nội dung, chi phí kiểm tra công trình phục vụ quốc phòng, an ninh; công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

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 kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng 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 khoản 5 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

4. Quyền, trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 trong việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng:

a) Trong quá trình kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền 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 8 Nghị định này;

b) Cơ quan có thẩm quyền được mời các cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu;

c) Cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm về nội dung, kết quả kiểm tra thuộc phạm vi, 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 không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư, các nhà thầu tham gia xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

5. 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 theo quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 26. Thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Thẩm quyền kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được quy định như sau:

a) Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng kiểm tra đối với công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 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 được xây dựng trên địa bàn hành chính từ hai tỉnh, thành phố trở lên;

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 phạm vi quản lý, trừ các công trình quy định tại các điểm a và b khoản này.

2. Riêng đối với một số trường hợp cụ thể quy định tại khoản này, thẩm quyền kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện theo khoản 1 Điều này mà được quy định như sau:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra đối với các công trình do bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư thuộc chuyên ngành quản lý;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng kiểm tra đối với các công trình thuộc lĩnh vực hàng không, đường sắt quốc gia và hàng hải; trừ công trình quy định tại điểm đ khoản này;

c) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra đối với các công trình thủy lợi, đê điều có mục tiêu đầu tư và phạm vi khai thác, bảo vệ liên quan từ 02 tỉnh trở lên;

d) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Công Thương kiểm tra đối với công trình theo chức năng quản lý được xây dựng trên biển theo pháp luật về biển và pháp luật chuyên ngành nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

đ) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện kiểm tra đối với các công trình phục vụ quốc phòng, an ninh và công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

e) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra đối với công trình thuộc dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công hoặc là cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; trừ công trình do Thủ tướng Chính phủ giao cho cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra và công trình quy định tại các điểm b, c và d khoản này;

g) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra đối với các công trình được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của mình, trừ công trình quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này và công trình cấp đặc biệt do người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội quyết định đầu tư;

h) Thẩm quyền kiểm tra công trình hoặc hạng mục công trình lấn biển của dự án đầu tư lấn biển được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai. Thẩm quyền kiểm tra đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng còn lại của dự án đầu tư lấn biển thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

3. 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 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 có cấp cao nhất của dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình chính 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.

4. 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.

Điều 27. Nội dung, trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Việc kiểm tra công tác nghiệm thu bao gồm những nội dung sau:

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. Riêng đối với thiết

bị công trình, cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra sự tuân thủ về việc nghiệm thu lắp đặt, chạy thử thiết bị của chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan;

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

2. 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.

3. 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 24 Nghị định này;

b) Căn cứ thông tin khởi công công trình trên cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, 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 khoản 1 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 10 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức kiểm tra.

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

a) Chủ đầu tư 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 để được kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình quy định tại Điều 24 Nghị định này;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra theo nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trường hợp công trình không được kiểm tra trong quá trình thi công theo quy định tại khoản 3 Điều này thì thực hiện kiểm tra theo các nội dung quy định tại khoản 1 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 trong đó nêu rõ việc chấp thuận hoặc không chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư, các tồn tại cần được khắc phục hoặc các công việc phải tiếp tục thực hiện (nếu có). 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.

5. Trường hợp công trình đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu có điều kiện, chủ đầu tư phải báo cáo kèm theo báo cáo của các nhà thầu có liên quan về kết quả thực hiện các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định này đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để được xem xét, kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

Điều 28. 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 sao điện tử theo quy định của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử; trường hợp không có bản gốc thì được thay thế bằng bản chính hoặc bản sao hợp pháp. Đối với các thành phần hồ sơ thuộc danh mục tài liệu phải cập nhật lên cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, định dạng của các tài liệu này phải tuân thủ quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

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 29. 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 24 Nghị định này.

2. Các công trình quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định này phải được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 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 bảo vệ 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 24 Nghị định này, chủ đầu tư quyết định việc khai thác, sử dụng hạng mục công trình, công trình xây dựng có điều kiện sau khi đáp ứng các quy định tại Điều 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, quyết định việc đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác, sử dụng chính thức sau khi tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình.

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 24 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, trách nhiệm và thời điểm tính bảo hành công trình; 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, công trình thủy lợi, đê điều thiết yếu phục vụ lợi ích cộng đồng trên cơ sở xác định lại các thông số kỹ thuật được phép khai thác, 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.

Điều 30. 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, nhà thầu cung ứng thiết bị phải bàn giao cho chủ đầu tư các tài liệu bao gồm bản vẽ hoàn công, quy trình vận hành (nếu có), 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.

7. Trường hợp công trình giao thông, công trình thuộc hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy lợi, đê điều thiết yếu phục vụ lợi ích cộng đồng được đưa vào khai thác, sử dụng nhưng chưa bàn giao được công trình cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành, bảo trì công trình xây dựng; chi phí cho công tác này thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng và chi phí trong hoạt động xây dựng.

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

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

a) Việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và công trình khác trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (sau đây gọi chung là bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị) quy định tại Điều này được áp dụng đối với trường hợp bàn giao từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (sau đây gọi chung là chủ đầu tư dự án) cho bên tiếp nhận bàn giao quy định tại điểm c khoản 5 Điều này;

b) Công trình xây dựng trong khu đô thị thuộc diện bàn giao phải được xác định trong nội dung dự án đầu tư xây dựng được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp chủ trương đầu tư có yêu cầu việc đầu tư xây dựng, bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị thì nội dung này trong dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với chủ trương đầu tư;

c) Việc bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị phải tuân thủ quy định của Nghị định này, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

2. Công trình xây dựng trong khu đô thị được bàn giao khi bảo đảm các yêu cầu sau:

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

b) Có đầy đủ tài liệu bàn giao theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

c) Công trình xây dựng trong khu đô thị thuộc diện bàn giao đã vận hành thử nghiệm theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có);

d) Trường hợp bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật thì phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Trường hợp bàn giao một số công trình xây dựng trong khu đô thị

thì phải bảo đảm 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.

3. Nội dung bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị bao gồm:

a) Công trình xây dựng trong khu đô thị thuộc diện phải bàn giao; quyền và trách nhiệm trong quản lý, vận hành, khai thác công trình; việc cung cấp dịch vụ đô thị sau bàn giao và các nội dung khác có liên quan;

b) Các tài liệu liên quan đến công trình xây dựng mà chủ đầu tư đề nghị chuyển giao cho bên tiếp nhận bàn giao để phục vụ việc quản lý, vận hành, khai thác sau bàn giao gồm: bản vẽ quy hoạch chi tiết của dự án, hồ sơ đất đai liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất gắn với công trình (nếu có), tài liệu xác định giá trị tài sản theo quy định, hồ sơ bảo trì công trình xây dựng (nếu có), hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục X Nghị định này. Đối với các tài liệu liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu khác đã có trên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì thực hiện khai thác theo dữ liệu đã có mà không phải chuyển giao tài liệu giấy.

4. Việc bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư phải bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị cho bên tiếp nhận bàn giao khi đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã phê duyệt có xác định thời điểm bàn giao sau khi đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều này thì thực hiện theo chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án;

b) Bên tiếp nhận bàn giao phải tổ chức kiểm tra tài liệu bàn giao và công trình xây dựng thuộc diện bàn giao. Việc bàn giao phải được lập thành biên bản với thành phần tham gia ký biên bản, gồm: đại diện chủ đầu tư dự án, đại diện cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận theo phân cấp, đại diện đơn vị tiếp nhận bàn giao và đơn vị dự kiến trực tiếp quản lý, vận hành, khai thác (nếu có);

c) Trường hợp thực tế công trình xây dựng không phù hợp với tài liệu bàn giao hoặc không đáp ứng yêu cầu bàn giao hoặc 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 bên tiếp nhận bàn giao có văn bản từ chối việc bàn giao. Khi đáp ứng yêu cầu bàn giao hoặc kết thúc sự kiện bất khả kháng thì các bên thực hiện bàn giao theo quy định tại Điều này.

5. Quyền, trách nhiệm của các bên trong việc bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị:

a) Chủ đầu tư dự án có quyền và trách nhiệm: bàn giao theo quy định tại Điều này; thực hiện trách nhiệm quy định tại khoản 4 Điều 58 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; cử đại diện có thẩm quyền tham gia bàn giao; được tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi đã đáp ứng các yêu cầu bàn giao nếu có nhu cầu; bảo đảm tính chính xác của các thông tin trong tài liệu bàn giao; thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

b) Bên tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng có quyền và trách nhiệm: tổ chức tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng; từ chối tiếp nhận bàn giao theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều này; cử đại diện tham gia tiếp nhận bàn giao; thực hiện quyền của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình xây dựng sau khi nhận bàn giao; hoàn trả kinh phí quản lý, vận hành và bảo trì công trình xây dựng cho chủ đầu tư dự án nếu đáp ứng yêu cầu tiếp nhận bàn giao mà không thực hiện việc tiếp nhận bàn giao, các cá nhân có trách nhiệm trong tiếp nhận bàn giao mà không thực hiện việc tiếp nhận bàn giao phải bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường nhà nước; thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: phân giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan chuyên môn trực thuộc, đơn vị sự nghiệp công lập hoặc đơn vị chuyên ngành của địa phương thực hiện việc tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng theo quy định pháp luật và phân cấp của địa phương; quyết định việc chủ đầu tư dự án được tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi đã đáp ứng các yêu cầu bàn giao; căn cứ quy mô, tính chất công trình thực hiện quyết định thời hạn tiếp nhận bàn giao và công khai thời hạn này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; 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; thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định về cơ quan, đơn vị tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Chương III

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

Mục 1. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 32. 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.

8. Mức tiền bảo hành tối thiểu quy định tại khoản 7 Điều này được áp dụng trong thời hạn bảo hành tối thiểu quy định tại khoản 5 Điều này. Trường hợp thời hạn bảo hành vượt quá quy định tại khoản 5 Điều này, chủ đầu tư phải thỏa thuận với các nhà thầu có liên quan trong hợp đồng xây dựng về mức tiền bảo hành, việc hoàn trả tiền bảo hành hoặc thay thế bằng tài sản bảo đảm, bảo lãnh bảo hành hoặc các hình thức thỏa thuận khác để áp dụng cho phần thời gian bảo hành vượt quá quy định tại khoản 5 Điều này.

Điều 33. 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. 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 34. 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 và phòng cháy, 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 thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt; 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 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 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 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 35. 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 hằng 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 36. 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 hoặc thuê tổ chức để thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình theo quy trình bảo trì công trình được phê duyệt.

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 bổ sung, thay thế bộ phận công trình, hạng mục công trình, thiết bị 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, hạng mục công trình, thiết bị công trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, hạng mục công trình, thiết bị công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình.

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

a) 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 bảo đảm 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 thời hạn sử dụng theo thiết kế của 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 công trình xây dựng theo quy định tại Điều 37 Nghị định này.

7. Thực hiện đánh giá an toàn công trình theo quy định tại Điều 40 Nghị định này.

8. 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.

9. 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 34 Nghị định này.

10. Ngoài các quy định về bảo trì công trình xây dựng tại Nghị định này, việc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

Điều 37. Quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng

1. Quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng 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 xây dựng chuyên ngành phải quan trắc phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng.

2. Yêu cầu chung đối với việc quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng:

a) Nhà thầu quan trắc lập đề cương quan trắc 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;

c) 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 đánh giá nguyên nhân, tổ chức kiểm định (nếu cần thiết) và có biện pháp khắc phục, xử lý kịp thời.

3. Phạm vi, đối tượng, nội dung và chi phí quan trắc phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

Điều 38. 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 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 chuyên môn, kinh nghiệm 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 có chuyên môn, kinh nghiệm 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 39. Chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chi phí bảo trì công trình xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước cho các công việc bảo trì theo quy định tại khoản 10 Điều 2 Nghị định này để thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại Điều 36 Nghị định này.

2. Chi phí bảo trì công trình xây dựng bao gồm:

a) Chi phí bảo dưỡng theo kế hoạch bảo trì hằng năm của công trình;

b) Chi phí sửa chữa định kỳ công trình theo kế hoạch bảo trì hằng năm, chi phí sửa chữa đột xuất công trình;

c) Chi phí các công việc khác trong kế hoạch bảo trì bao gồm một số hoặc toàn bộ chi phí cho các công việc sau: kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, đánh giá an toàn công trình; lập kế hoạch bảo trì hằng năm; lập, thẩm tra (trường hợp chưa có quy trình bảo trì) hoặc điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng; các chi phí thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có) và chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình.

3. Việc quản lý, sử dụng chi phí bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

4. Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo thẩm quyền quy định tại điểm đ khoản 1, điểm c khoản 2, điểm c khoản 4 Điều 51 Nghị định này.

Mục 3. ĐÁNH GIÁ AN TOÀN CÔNG TRÌNH

Điều 40. Đánh giá an toàn công trình

1. Nội dung đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng (sau đây gọi là đánh giá an toàn công trình) 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. Việc đánh giá an toàn công trình phải áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đang có hiệu lực ở thời điểm đánh giá, sử dụng số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng tại Việt Nam.

3. Thời điểm đánh giá lần đầu, tần suất đánh giá; tiêu chuẩn, trình tự, hồ sơ đánh giá an toàn công trình đối với các công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

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

Điều 41. 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 40 Nghị định này. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình được quyền tự thực hiện hoặc thuê tổ chức kiểm định xây dựng 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 để 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) 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 báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình.

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;

e) 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) Tổ chức rà soát các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình trên địa bàn 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.

Mục 4. XỬ LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÓ DẤU HIỆU NGUY HIỂM, CÔNG TRÌNH HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG, PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 42. Xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm 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 bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều này 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 bảo đảm 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.

3. Đối với chung cư cũ, chung cư có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm 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 khi phát hiện hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm 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 6 Điều này khi tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố

hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm 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 kịp thời, gây thiệt hại về người và tài sản thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

6. Thẩm quyền tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng 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 thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng;

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

Điều 43. 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 Chính phủ về quản lý hoạt động 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 9 Điều 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 9 Điều 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 bảo đảm 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 9 Điều 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 XIa 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 XIb 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 bảo đảm 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 9 Điều 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.

9. Thẩm quyền xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của 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 xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình;

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

10. Nội dung báo cáo của chủ sở hữu, người quản lý sử dụng công trình khi công trình hết thời hạn sử dụng và nội dung công bố công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 44. 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 số 135/2025/QH15 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 theo quy định của Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng;

c) Lập biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm 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) Thẩm quyền phá dỡ công trình phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an;

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 10 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 hoặc chủ quản lý, sử dụng 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 45. 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.

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. 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 tỉnh phải cập nhật thông tin về sự cố vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng. 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 46. 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 45 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 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 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: Bảo đảm 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 giải quyết 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. Thẩm quyền chủ trì giải quyết sự cố đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

Điều 47. 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) Bộ quản lý công trình xây dựng 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 theo quy định của Nghị định này; công trình do Thủ tướng Chính phủ giao;

b) 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 a khoản này.

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.

5. Việc giám định nguyên nhân sự cố đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

Điều 48. 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 49. 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 do máy, thiết bị phục vụ công tác thi công xây dựng (sau đây gọi là sự cố do 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 thực hiện theo quy định tại Điều 50 Nghị định này; trường hợp sự cố do máy, thiết bị gây chết người hoặc làm bị thương nặng từ 2 người trở lên 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;

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 50. Khai báo, báo cáo và giải quyết sự cố do máy, thiết bị

1. Ngay sau khi xảy ra sự cố do 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) cho cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 16 Nghị định này.

2. Chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kịp thời để 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 đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức giải quyết sự cố; xem xét quyết định dừng, tạm dừng sử dụng đối với máy, thiết bị và việc phá dỡ, thu dọn hiện trường sự cố trên cơ sở bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình và các công trình lân cận trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này; gửi báo cáo kết quả giải quyết sự cố cho cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 16 Nghị định này.

4. Chủ sở hữu, chủ quản lý, sử dụng máy, thiết bị có trách nhiệm khắc phục sự cố do máy, thiết bị bảo đảm các yêu cầu về an toàn trước khi tiếp tục thi công. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố do 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.

5. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng đối với công việc xây dựng hoặc bộ phận, hạng mục công trình xảy ra sự cố và trình chủ đầu tư kiểm tra, chấp thuận theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Nghị định này; thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn điều chỉnh đã được chấp thuận trước khi tiếp tục thi công.

6. Cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 16 Nghị định này thực hiện 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 các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này (nếu cần thiết); có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về tình hình sự cố xảy ra trên địa bàn được giao quản lý trước ngày 15 tháng 12 hằng năm và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu.

7. Riêng đối với trường hợp máy, thiết bị phục vụ công tác thi công xây dựng sập đổ ra ngoài phạm vi của công trường xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 16 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; báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ngay sau khi nhận được thông tin về sự cố;

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 bảo đảm 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 trước khi phá dỡ, thu dọn;

d) Yêu cầu chủ đầu tư tổ chức điều tra xác định nguyên nhân và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến sự cố;

đ) Yêu cầu chủ đầu tư hoặc các bên có liên quan khắc phục và bồi thường thiệt hại do sự cố do máy, thiết bị gây ra;

e) Xử lý, kiến nghị xử lý trách nhiệm của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 51. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này;

b) Ban hành và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn trong thi công xây dựng công trình, bảo trì công trình xây dựng và hướng dẫn thi hành Nghị định này;

c) Thực hiện quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này đối với công trình xây dựng chuyên ngành thuộc thẩm quyền quản lý; tổ chức kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Nghị định này đối với các bộ, ngành, địa phương và các chủ thể tham gia xây dựng, quản lý, khai thác, sử dụng công trình; kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng và an toàn trong thi công xây dựng công trình khi cần thiết;

d) Yêu cầu, đôn đốc các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện kiểm tra sự tuân thủ các quy định của Nghị định này theo thẩm quyền;

đ) Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng; ban hành hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng chuyên ngành và định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý.

2. Các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành khác:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này đối với công trình xây dựng chuyên ngành; 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 và bảo trì công trình xây dựng áp dụng cho các công trình xây dựng chuyên ngành;

b) Tổ chức kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Nghị định này đối với các chủ thể tham gia xây dựng công trình xây dựng chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý của bộ khi cần thiết hoặc khi được Bộ Xây dựng yêu cầu;

c) Căn cứ hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng của Bộ Xây dựng để xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng hoặc ban hành hướng dẫn riêng theo đặc thù quản lý của chuyên ngành; ban hành định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng theo đặc thù của chuyên ngành chưa được Bộ Xây dựng ban hành.

3. Các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm 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 xây dựng chuyên ngành thuộc thẩm quyền quản lý của bộ, bao gồm:

a) Bộ Xây dựng đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng: công trình dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công nghiệp nhẹ, công trình sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng, công trình giao thông;

b) 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;

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

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

4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm:

a) Thực hiện quản lý nhà nước về những nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này trên địa bàn hành chính của mình theo phân cấp; 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 và bảo trì công trình xây dựng áp dụng cho các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý;

b) Tổ chức kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Nghị định này đối với các chủ thể tham gia xây dựng công trình trên địa bàn khi cần thiết hoặc khi được Bộ Xây dựng yêu cầu;

c) Căn cứ hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng của Bộ Xây dựng để xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng hoặc ban hành hướng dẫn riêng theo đặc thù quản lý của địa phương; ban hành định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng chưa được Bộ Xây dựng, bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành khác ban hành; kết quả thực hiện gửi về Bộ Xây dựng, bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành để tổng hợp, quản lý;

d) 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 xây dựng chuyên ngành trên địa bàn thuộc thẩm quyền quản lý.

5. 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.

6. 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.

7. Các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình chất lượng, công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và công tác quản lý an toàn trong thi công xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trước ngày 15 tháng 12 hằng năm và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu.

Điều 52. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 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 14/2026/NĐ-CP, Nghị định số 67/2026/NĐ-CP hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Bãi bỏ Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP; Điều 13 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP; 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 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.

Điều 53. Điều khoản 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. Các hồ sơ thủ tục hành chính đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ tiếp tục thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

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 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.

4. 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 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 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) 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 đã khởi công xây dựng 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;

b) Trong quá trình 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 công trình xây dựng nếu phát hiện những vi phạm về chủ trương đầu tư, quy hoạch, đất đai, giấy phép xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và các nội dung vi phạm khác thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương thì cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm thông báo đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để chỉ đạo xử lý và giao cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình này sau khi đã khắc phục các vi phạm.

5. Các công trình xây dựng thuộc danh mục các công trình Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng tổ chức kiểm tra năm 2026 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đã khởi công xây dựng và đã được kiểm tra công tác nghiệm thu thì Hội đồng tiếp tục kiểm tra đối với các công trình này.

Điều 54. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, 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.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Phạm Gia Túc

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

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

PHỤ LỤC I

PHÂN LOẠI CÔNG TRÌNH THEO CÔNG NĂNG SỬ DỤNG
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

I. CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG CHO MỤC ĐÍCH DÂN DỤNG (CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG)

Công trình sử dụng cho mục đích dân dụng (công trình dân dụng) là công trình kết cấu dạng nhà hoặc dạng kết cấu khác (có thể là một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình) phục vụ cho các hoạt động, nhu cầu của con người như ở; học tập, giảng dạy; làm việc; kinh doanh; tập luyện, thi đấu thể dục, thể thao; tập trung đông người; ăn uống, vui chơi, giải trí, tham quan; xem hoặc thưởng thức các loại hình nghệ thuật, biểu diễn, thi đấu thể thao; trao đổi, tiếp nhận thông tin, bưu phẩm; khám bệnh, chữa bệnh; tôn giáo, tín ngưỡng và các công trình cung cấp các dịch vụ, nhu cầu khác của con người, bao gồm:

1. Công trình nhà ở: Nhà chung cư, nhà ở tập thể khác; công trình nhà ở riêng lẻ, công trình nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác.

2. Công trình công cộng:

a) Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu:

- Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình sử dụng cho mục đích giáo dục, đào tạo, nghiên cứu trong các cơ sở sau: Nhà trẻ, trường mẫu giáo; trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông, trường có nhiều cấp học; cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục khác có hoạt động giáo dục đại học; cơ sở hoạt động giáo dục nghề nghiệp (các trường cao đẳng, trung

cấp, trung học nghề; các trung tâm giáo dục nghề nghiệp, giáo dục thường xuyên,...) và các loại trường hoặc trung tâm đào tạo khác;

- Trạm nghiên cứu địa chấn, cơ sở nghiên cứu vũ trụ; các trung tâm cơ sở dữ liệu chuyên ngành và các cơ sở nghiên cứu chuyên ngành khác;

- Cơ sở vận hành lò phản ứng hạt nhân nghiên cứu; trung tâm nghiên cứu, đào tạo hạt nhân;

b) Công trình y tế:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình sử dụng cho mục đích khám chữa bệnh trong các cơ sở sau: Bệnh viện, phòng khám (đa khoa hoặc chuyên khoa); trạm y tế; nhà hộ sinh, điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, dưỡng lão; cơ sở phòng chống dịch bệnh; cơ sở nghiên cứu, thí nghiệm chuyên ngành y tế; các cơ sở y tế khác;

c) Công trình thể thao:

Sân vận động; nhà thi đấu; sân tập luyện, thi đấu các môn thể thao như: gôn, bóng đá, tennis, bóng chuyền, bóng rổ và các môn thể thao khác; bể bơi;

d) Công trình văn hóa:

Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, vũ trường; các công trình di tích; bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày; công trình có tính biểu trưng, nghệ thuật (tượng đài ngoài trời, cổng chào,...), công trình vui chơi, giải trí; các công trình văn hóa khác;

đ) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Công trình tôn giáo: Trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường; trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo; tượng đài, bia, tháp và các công trình tôn giáo khác;

- Công trình tín ngưỡng: Đình, đền, am, miếu, từ đường (nhà thờ họ) và các công trình tín ngưỡng khác;

e) Công trình thương mại: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các công trình thương mại khác;

g) Công trình dịch vụ:

- Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác;

- Biển quảng cáo đứng độc lập; bưu điện, bưu cục, cơ sở cung cấp dịch vụ bưu chính, viễn thông khác;

h) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

- Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội;

- Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân khác;

- Các tòa nhà sử dụng làm văn phòng kết hợp lưu trú;

i) Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác (không bao gồm nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở).

Ví dụ: Tòa nhà bố trí công năng theo tầng cao để sử dụng làm khách sạn, văn phòng và trung tâm thương mại thì thuộc loại công trình hỗn hợp;

k) Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

3. Cổng, tường rào, nhà bảo vệ và kết cấu nhỏ lẻ khác phục vụ cho mục đích dân dụng.

II. CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG CHO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP (CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP)

Công trình sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp (công trình công nghiệp) là các công trình kết cấu dạng nhà (nhà công nghiệp) hoặc các hệ kết cấu khác sử dụng cho việc khai thác, sản xuất ra các loại nguyên liệu, vật liệu, sản phẩm, năng lượng phục vụ nhu cầu của con người và các ngành kinh tế, bao gồm:

1. Công trình sản xuất vật liệu, sản phẩm xây dựng:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Mỏ khai thác nguyên liệu cho ngành vật liệu xây dựng (cát, đá, sét và các nguyên liệu cho ngành vật liệu xây dựng khác); nhà máy sản xuất xi măng; trạm nghiền xi măng hoặc các công trình đơn lẻ khác trong dây chuyền sản xuất vật liệu, sản phẩm xây dựng; các công trình sản xuất vật liệu, sản phẩm xây dựng khác (các loại cấu kiện bê tông, gạch xi măng cốt liệu, gạch đất sét nung và các loại viên xây khác, sản phẩm ốp, lát, sứ vệ sinh, kính và các sản phẩm từ kính, các sản phẩm từ gỗ và các sản phẩm khác).

2. Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Nhà máy luyện kim màu; nhà máy luyện, cán thép; nhà máy đúc kim loại; nhà máy chế tạo máy động lực và máy nông nghiệp; nhà máy chế tạo máy công cụ và thiết bị công nghiệp; nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ; nhà máy chế tạo máy xây dựng; nhà máy chế tạo thiết bị toàn bộ; nhà máy sản xuất, lắp ráp phương tiện giao thông (ô tô, xe máy, tàu thủy,...); nhà máy chế tạo

thiết bị điện, thiết bị cơ cho công nghiệp điện tử, điện lạnh; nhà máy sản xuất các sản phẩm cơ khí cho các ngành công nghiệp khác (công nghiệp hỗ trợ).

3. Công trình khai thác mỏ và chế biến khoáng sản:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Mỏ than hầm lò, mỏ than lộ thiên; nhà máy sàng tuyển, chế biến than; nhà máy chế biến khoáng sản; mỏ quặng hầm lò, mỏ quặng lộ thiên; nhà máy tuyển, làm giàu quặng (bao gồm cả tuyển quặng bô xít); công trình sản xuất alumin.

4. Công trình dầu khí:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Giàn khai thác, công trình phục vụ hoạt động khai thác, xử lý dầu khí; nhà máy lọc, hóa dầu; nhà máy chế biến khí; nhà máy sản xuất nhiên liệu sinh học; kho chứa dầu thô, xăng dầu; kho chứa khí hóa lỏng, trạm chiết khí hóa lỏng, phân phối khí; tuyến ống dẫn khí, dầu; nhà máy sản xuất dầu nhờn; nhà máy tái chế dầu thải.

5. Công trình năng lượng:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Nhà máy thủy điện, nhiệt điện, điện hạt nhân; điện gió, điện mặt trời (trừ các thiết bị sản xuất điện mặt trời gắn trên mái công trình), điện địa nhiệt, điện thủy triều, điện rác (không bao gồm khu xử lý chất thải rắn), điện sinh khối; điện khí biogas; điện đồng phát; nhà máy cấp nhiệt, cấp hơi, cấp khí nén; đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; cửa hàng/trạm bán lẻ xăng, dầu, khí hóa lỏng và các loại nhiên liệu, năng lượng khác; trạm cấp pin điện; trạm sạc điện (trừ các thiết bị/trụ sạc điện được lắp đặt vào công trình, hạng mục công trình để phục vụ cho tiện ích công trình và sử dụng cho phương tiện giao thông, các phương tiện, thiết bị khác hoặc được sử dụng cá nhân).

6. Công trình hóa chất:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sản xuất, kho chứa, trạm chiết nạp các sản phẩm sau: phân bón, hóa chất bảo vệ thực vật, hóa chất cơ bản, hóa dầu, hóa dược, hóa mỹ phẩm và hóa chất khác; nguồn điện hóa học (pin, ắc quy, que hàn,...); khí công nghiệp; cao su (săm, lốp, băng tải, cao su kỹ thuật,...); chất tẩy rửa (kem giặt, nước giặt, bột giặt, nước gội đầu, nước/chất tẩy rửa, xà phòng,...); sơn, mực in các loại; nguyên liệu nhựa (alkyd, acrylic,...); nguyên liệu mỏ hóa chất (tuyển quặng apatit); vật liệu nổ, tiền chất thuốc nổ công nghiệp.

7. Công trình công nghiệp nhẹ:

a) Thực phẩm:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sản xuất, chế biến, đóng gói, kho chứa các sản phẩm sữa; bánh kẹo, mỳ ăn liền; dầu ăn, hương liệu; đồ uống (rượu, bia, nước giải khát,...);

b) Sản phẩm tiêu dùng:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau sản xuất, chế biến, đóng gói, lắp ráp, chế tạo, kho chứa các sản phẩm và thực hiện các công việc có liên quan sau: xơ sợi; dệt; in, nhuộm (ngành dệt, may); sản phẩm may; thuộc da và các sản phẩm từ da; nhựa; đồ sành sứ, thủy tinh; bột giấy và giấy; thuốc lá; đồ điện tử (ti vi, máy tính, điện thoại...), điện lạnh (điều hòa, tủ lạnh,...); linh kiện, phụ tùng thông tin và điện tử (mạch in điện tử, IC và các sản phẩm tương đương); thuốc và vật tư y tế; các sản phẩm tiêu dùng khác;

c) Sản phẩm nông, thủy và hải sản:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau sản xuất, chế biến, đóng gói, kho chứa các sản phẩm và thực hiện các công việc có liên quan sau: thủy hải sản; đồ hộp; xay xát, lau bóng gạo; các sản phẩm nông sản khác.

8. Cơ sở chuyển hoá, làm giàu urani; cơ sở chế tạo, tái chế nhiên liệu hạt nhân; cơ sở lưu giữ, xử lý, chôn cất nhiên liệu hạt nhân đã qua sử dụng.

9. Các công trình khác phục vụ mục đích sản xuất công nghiệp.

III. CÔNG TRÌNH CUNG CẤP CƠ SỞ, TIỆN ÍCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT (CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT)

Công trình kết cấu dạng nhà hoặc dạng kết cấu khác sử dụng làm cơ sở, tiện ích, cấu trúc phục vụ trực tiếp cho việc khai thác, sản xuất và cung cấp nước; lưu trữ, xử lý nước và thoát nước thải; lưu trữ, xử lý các loại chất thải rắn; chiếu sáng các khu vực công cộng; chôn cất, hỏa táng, cử hành tang lễ; truyền tải thông tin; duy trì cảnh quan đô thị; cung cấp các chỗ đỗ xe công cộng, bao gồm:

1. Công trình cấp nước:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Nhà máy nước, công trình xử lý nước sạch (kể cả xử lý bùn cặn); trạm bơm (nước thô, nước sạch hoặc tăng áp); các loại bể (tháp) chứa nước sạch; tuyến ống cấp nước (nước thô hoặc nước sạch).

2. Công trình thoát nước:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Hồ điều hòa; trạm bơm nước mưa; công trình xử lý nước thải; trạm bơm nước thải; công trình xử lý bùn; các loại bể chứa nước mưa, nước thải; tuyến cống thoát nước mưa, cống chung; tuyến cống thoát nước thải.

3. Công trình xử lý chất thải rắn:

a) Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở xử lý chất thải rắn thông thường bao gồm: Trạm trung chuyển; bãi chôn lấp rác; khu liên hợp xử lý/khu xử lý; cơ sở xử lý chất thải rắn;

b) Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở xử lý chất thải nguy hại.

4. Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình trong các cơ sở sau:

a) Công trình chiếu sáng công cộng (hệ thống chiếu sáng công cộng, cột đèn);

b) Công viên;

c) Nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;

d) Nhà để xe ô tô (ngầm và nổi); sân bãi để xe ô tô, xe máy, máy móc, thiết bị.

5. Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động:

Một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở sau: Nhà, trạm viễn thông, cột ăng ten, cột treo cáp, đường cáp truyền dẫn tín hiệu viễn thông.

6. Cống, bể, hào, hầm, tuy nen kỹ thuật và kết cấu khác sử dụng cho cơ sở, tiện ích hạ tầng kỹ thuật.

7. Công trình lấn biển.

IV. CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ GIAO THÔNG VẬN TẢI (CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG)

Công trình kết cấu dạng cầu, đường, hầm hoặc dạng kết cấu khác (một công trình độc lập hoặc một tổ hợp các công trình) sử dụng làm các cơ sở, tiện ích, cấu trúc phục vụ trực tiếp cho giao thông vận tải; điều tiết, điều phối các hoạt động giao thông vận tải; bao gồm:

1. Công trình đường bộ: Đường ô tô cao tốc; đường ô tô; đường đô thị; đường nông thôn.

2. Bến phà, bến xe; cơ sở đăng kiểm phương tiện giao thông đường bộ; trạm thu phí; trạm dừng nghỉ.

3. Công trình đường sắt:

a) Đường sắt quốc gia; đường sắt địa phương (bao gồm đường sắt đô thị: đường sắt trên cao, đường tàu điện ngầm/Metro); đường sắt chuyên dùng;

b) Ga hành khách, ga hàng hóa, ga kỹ thuật và ga hỗn hợp; khu tập kết bảo dưỡng, sửa chữa tàu (đê-pô); các kết cấu rào chắn, biển báo phục vụ giao thông.

Chú thích: Công trình sản xuất, đóng mới phương tiện đường sắt (đầu máy, toa tàu) thuộc loại công trình phục vụ sản xuất công nghiệp - Mục II Phụ lục này.

4. Công trình cầu: Cầu đường bộ, cầu bộ hành (không bao gồm cầu treo dân sinh); cầu đường sắt; cầu phao; cầu treo dân sinh.

5. Công trình hầm: Hầm tàu điện ngầm, hầm đường ô tô, hầm đường sắt, hầm cho người đi bộ.

6. Công trình đường thủy nội địa, hàng hải:

a) Công trình đường thủy nội địa: Cảng, bến thủy nội địa; bến phà, âu tàu; công trình sửa chữa phương tiện thủy nội địa (bến, ụ, triền, đà, sàn nâng,...); luồng đường thủy (trên sông, hồ, vịnh và đường ra đảo, trên kênh đào); các khu vực neo đậu; công trình chỉnh trị (hướng dòng/bảo vệ bờ);

b) Công trình hàng hải: Bến, cảng biển; bến phà; âu tàu; công trình sửa chữa tàu biển (bến, ụ, triền, đà, sàn nâng,...); luồng hàng hải; các khu vực, các công trình neo đậu; công trình chỉnh trị (đê chắn sóng/chắn cát, kè hướng dòng/bảo vệ bờ);

c) Các công trình đường thủy nội địa, hàng hải khác: Hệ thống phao báo hiệu hàng hải trên sông, trên biển; đèn biển; đăng tiêu; công trình chỉnh trị, đê chắn sóng, đê chắn cát, kè hướng dòng, kè bảo vệ bờ; hệ thống giám sát và điều phối giao thông hàng hải (VTS) và các công trình hàng hải khác.

7. Công trình hàng không: Đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay và các công trình tại khu vực phục vụ cho tàu bay cất, hạ cánh và lăn đến sân đỗ; công trình bảo đảm hoạt động bay; nhà ga hành khách, nhà ga hàng hóa, khu kỹ thuật máy bay (hangar), kho hàng hóa,...

8. Tuyến cáp treo và nhà ga để vận chuyển người và hàng hóa.

9. Cảng cạn.

10. Các công trình khác như: trạm cân, cống, bể, hào, hầm, tuy nen kỹ thuật và kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải.

V. CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG (CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG)

1. Công trình có kết cấu dạng đập, đê, kè, kênh, mương, nhà, trụ, tháp hoặc dạng kết cấu khác (một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ) sử dụng làm các cơ sở, tiện ích, cấu trúc phục vụ trực tiếp cho công tác quản lý đê điều, công tác thủy lợi; chăn nuôi, trồng trọt, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản và các công trình phục vụ nông nghiệp, phát triển nông thôn khác, bao gồm:

a) Công trình thủy lợi: Hồ chứa nước; đập ngăn nước (bao gồm đập tạo hồ, đập ngăn mặn, giữ ngọt, điều tiết trên sông, suối,...); tràn xả lũ; cống lấy nước, công tiêu nước, công xả nước; kênh, đường ống dẫn nước; đường hầm thủy công; trạm bơm tưới - tiêu và công trình thủy lợi khác;

b) Công trình đê điều, bảo vệ bờ (trừ công trình chỉnh trị, bảo vệ bờ thuộc công trình đường thủy nội địa, hàng hải): đê sông; đê biển và các công trình trên đê, trong đê và dưới đê; kè bảo vệ đê; kè bảo vệ bờ sông, bờ biển;

c) Một công trình độc lập hoặc một tổ hợp các công trình trong các cơ sở chăn nuôi, trồng trọt, lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác phục vụ nông nghiệp, phát triển nông thôn.

2. Công trình có kết cấu dạng nhà, trụ, tháp hoặc dạng kết cấu khác (một công trình độc lập, một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ) sử dụng làm các cơ sở, tiện ích, cấu trúc phục vụ trực tiếp cho các công tác khí tượng thủy văn và các công trình phục vụ nghiên cứu, quan trắc môi trường, viễn thám khác, bao gồm:

a) Công trình khí tượng thủy văn; trạm khí tượng thủy văn; trạm giám sát biến đổi khí hậu;

b) Một công trình độc lập hoặc một tổ hợp các công trình hoặc một dây chuyền công nghệ trong các cơ sở nghiên cứu khí tượng thủy văn, quan trắc môi trường, viễn thám khác.

VI. CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ QUỐC PHÒNG, AN NINH (CÔNG TRÌNH QUỐC PHÒNG, AN NINH)

Công trình có kết cấu dạng nhà hoặc dạng kết cấu khác sử dụng làm các cơ sở, tiện ích, cấu trúc phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này.

PHỤ LỤC II

(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

Phụ lục IIa. Nhật ký thi công xây dựng công trình

Phụ lục IIb. Bản vẽ hoàn công

Phụ lục IIa

NHẬT KÝ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Nhật ký thi công xây dựng công trình do nhà thầu thi công xây dựng lập cho từng gói thầu xây dựng hoặc toàn bộ công trình xây dựng. Trường hợp có nhà thầu phụ tham gia thi công xây dựng thì nhà thầu chính thỏa thuận với nhà thầu phụ về trách nhiệm lập nhật ký thi công xây dựng đối với các phần việc do nhà thầu phụ thực hiện.

2. Chủ đầu tư thỏa thuận với nhà thầu thi công xây dựng về hình thức và nội dung của nhật ký thi công xây dựng làm cơ sở thực hiện trước khi thi công xây dựng công trình.

3. Nội dung nhật ký thi công xây dựng bao gồm các thông tin chủ yếu sau:

a) Diễn biến điều kiện thi công (nhiệt độ, thời tiết và các thông tin liên quan); số lượng nhân công, thiết bị do nhà thầu thi công xây dựng huy động để thực hiện thi công tại hiện trường; các công việc xây dựng được thi công và nghiệm thu hàng ngày trên công trường;

b) Mô tả chi tiết các sự cố, hư hỏng, tai nạn lao động, các vấn đề phát sinh khác và biện pháp khắc phục, xử lý trong quá trình thi công xây dựng công trình (nếu có);

c) Các kiến nghị của nhà thầu thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng (nếu có);

d) Những ý kiến về việc giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thi công xây dựng của các bên có liên quan.

4. Trường hợp chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng công trình phát hành văn bản để giải quyết các vấn đề kỹ thuật trên công trường thì các văn bản này được lưu giữ cùng với nhật ký thi công xây dựng công trình.

Phụ lục IIb

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

1. Lập bản vẽ hoàn công:

a) Trường hợp các kích thước, thông số thực tế của hạng mục công trình, công trình xây dựng không vượt quá sai số cho phép so với kích thước, thông số thiết kế thì bản vẽ thi công được chụp (photocopy) lại và được các bên liên quan đóng dấu, ký xác nhận lên bản vẽ để làm bản vẽ hoàn công. Nếu các kích thước, thông số thực tế thi công có thay đổi so với kích thước, thông số của thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt thì cho phép nhà thầu thi công xây dựng ghi lại các trị số kích thước, thông số thực tế trong ngoặc đơn bên cạnh hoặc bên dưới các trị số kích thước, thông số cũ trong tờ bản vẽ này;

b) Trong trường hợp cần thiết, nhà thầu thi công xây dựng có thể vẽ lại bản vẽ hoàn công mới, có khung tên bản vẽ hoàn công tương tự như mẫu dấu bản vẽ hoàn công quy định tại Phụ lục này;

c) Đối với các bộ phận công trình bị che khuất phải được lập bản vẽ hoàn công hoặc được đo đạc xác định kích thước, thông số thực tế trước khi tiến hành công việc tiếp theo;

d) Trường hợp nhà thầu giám sát thi công xây dựng, thi công xây dựng liên danh thì từng thành viên trong liên danh có trách nhiệm lập, ký xác nhận bản vẽ hoàn công phần việc do mình thực hiện, không được ủy quyền cho thành viên khác trong liên danh thực hiện.

2. Mẫu dấu bản vẽ hoàn công:

Mẫu số 1:

TÊN NHÀ THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG		
BẢN VẼ HOÀN CÔNG **Ngày ..... tháng ..... năm .....**		
Người lập *(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)*	Chỉ huy trưởng công trình hoặc giám đốc dự án *(Ghi rõ họ tên, chữ ký)*	Tư vấn giám sát trưởng *(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)*

Ghi chú: không áp dụng cho hình thức hợp đồng thầu chính, thầu phụ, hợp đồng EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay. Kích thước dấu tùy thuộc kích cỡ chữ.

Mẫu số 2:

TÊN NHÀ THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG			
BẢN VẼ HOÀN CÔNG **Ngày ..... tháng ..... năm .....**			
Người lập *(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)*	Chỉ huy trưởng hoặc giám đốc dự án của nhà thầu phụ *(Ghi rõ họ tên, chữ ký)*	Chỉ huy trưởng hoặc giám đốc dự án của nhà thầu chính *(Ghi rõ họ tên, chữ ký)*	Tư vấn giám sát trưởng *(Ghi rõ họ tên, chức vụ, chữ ký)*

Ghi chú: áp dụng hình thức hợp đồng thầu chính, thầu phụ, hợp đồng EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay. Kích thước dấu tùy thuộc kích cỡ chữ.

PHỤ LỤC III

BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM AN TOÀN TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

Biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình (sau đây viết tắt là Biện pháp) được lập cùng với biện pháp thi công[1], bao gồm các nội dung chính sau đây:

1. Thông tin chung về dự án, công trình bao gồm:

a) Tên dự án, công trình; loại và cấp công trình; vị trí xây dựng; quy mô, đặc điểm của công trình, công trường xây dựng;

b) Thông tin của nhà thầu thi công xây dựng (bao gồm nhà thầu chính và nhà thầu phụ, nếu có);

c) Tiến độ thi công xây dựng công trình.

2. Căn cứ lập Biện pháp và tổ chức thực hiện, bao gồm:

a) Căn cứ lập Biện pháp gồm: các quy định pháp luật liên quan; danh mục quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn về an toàn được áp dụng; các nội dung khác theo quy định hợp đồng xây dựng;

b) Biện pháp tổ chức thực hiện, bao gồm: việc bố trí đủ nguồn lực (nhân lực, thiết bị, phương tiện); triển khai, giám sát việc thực hiện Biện pháp; kiểm tra, rà soát Biện pháp định kỳ, đột xuất để điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công trên công trường.

3. Sơ đồ tổ chức và trách nhiệm của từng tổ chức, cá nhân đối với công tác quản lý an toàn trong thi công xây dựng công trình trong hệ thống quản lý thi công xây dựng của nhà thầu theo quy định tại khoản 2, khoản 5 và khoản 18 Điều 15 Nghị định này.

4. Nội quy, quy trình làm việc an toàn tại công trường xây dựng.

5. Công tác tổ chức tuyên truyền, huấn luyện về an toàn lao động cho các cá nhân tham gia thi công xây dựng tại công trường theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động.

6. Các biện pháp bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn về an toàn được áp dụng (trong đó, biện pháp bảo đảm an toàn phải được lập phù hợp với: quy mô, đặc điểm của công trình, công trường xây dựng; biện pháp thi công và biện pháp kỹ thuật an toàn riêng được áp dụng; các đặc điểm công việc, nhiệm vụ mà người lao động phải thực hiện), bao gồm:

a) Các biện pháp bảo đảm an toàn chung tại công trường xây dựng và khu vực lân cận (trong đó bao gồm việc nhận diện các yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại, xác định các vùng nguy hiểm, vùng nguy hại trên công trường và khu vực lân cận công trường);

b) Các biện pháp bảo đảm an toàn cho người lao động khi làm việc với các phương tiện, dụng cụ, máy, thiết bị thi công cụ thể trên công trường (như giàn giáo và thang; kết cấu chống đỡ tạm; các thiết bị nâng; các máy, thiết bị thi công để vận chuyển, đào đất đá, vật liệu, làm đường, thi công cọc và thi công ngầm; các thiết bị, dụng cụ cầm tay và các hệ thống máy, thiết bị phục vụ thi công khác);

c) Các biện pháp bảo đảm an toàn cho người lao động khi thực hiện các công việc cụ thể trên công trường (như làm việc trên cao, trên mặt nước, dưới nước hoặc trong môi trường khí nén; đào, đắp đất đá; thi công cọc; thi công công trình ngầm, đường hầm; thi công bê tông; lắp dựng, tháo dỡ các loại cấu kiện, kết cấu; thi công điện; sử dụng chất nổ; phá dỡ công trình);

d) Quy định về quản lý máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động;

đ) Các quy định về trang bị, cung cấp, quản lý và sử dụng các phương tiện bảo vệ cá nhân;

e) Các quy định về việc bảo đảm điều kiện sinh hoạt cho người lao động tại công trường;

g) Các quy định về việc tổ chức bộ phận y tế theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động;

h) Các biện pháp ngăn ngừa tai nạn lao động khác có liên quan;

i) Các biện pháp bảo vệ công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện.

7. Các biện pháp bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình theo quy định của báo cáo đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc giấy phép môi trường, đăng ký bảo vệ môi trường (nếu có) và quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

8. Các biện pháp phòng cháy đối với công trình xây dựng trong quá trình thi công theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

9. Quy định về quản lý sức khỏe người lao động và môi trường lao động (hệ thống quản lý sức khỏe, vệ sinh lao động, quan trắc môi trường lao động và các hệ thống khác có liên quan đến quản lý sức khỏe và môi trường lao động).

10. Quy định về ứng phó với tình huống khẩn cấp (mạng lưới thông tin liên lạc; các quy định về phương án xử lý, diễn tập, quy định về nhân lực, vật lực, trang thiết bị và quy trình ứng phó với các sự cố, tình huống khẩn cấp có thể xảy ra).

11. Các phụ lục, biểu mẫu, hình ảnh kèm theo để thực hiện.

PHỤ LỤC IV

BÁO CÁO VỀ CÔNG TÁC GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

Phụ lục IVa. Báo cáo định kỳ về công tác giám sát thi công xây dựng công trình.

Phụ lục IVb. Báo cáo hoàn thành công tác giám sát thi công xây dựng gói thầu, giai đoạn, hạng mục công trình, công trình xây dựng.

Phụ lục Iva

....(1)....

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

Số: ..../..... *....., ngày ..... tháng ..... năm .....*

BÁO CÁO
ĐỊNH KỲ VỀ CÔNG TÁC GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH/HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

Kính gửi: .....(2).....

.....(1).... báo cáo về tình hình giám sát thi công xây dựng công trình/hạng mục công trình .... (3).... từ ngày ..... đến ngày ..... như sau:

1. Đánh giá sự phù hợp về quy mô, công năng của công trình so với giấy phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng), thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình.

2. Đánh giá sự phù hợp về năng lực của các nhà thầu thi công xây dựng so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng:

a) Tên đơn vị thi công;

b) Đánh giá sự phù hợp về năng lực của chỉ huy trưởng công trình hoặc giám đốc dự án của nhà thầu, người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp so với quy định hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật;

c) Thống kê và đánh giá sự phù hợp của các máy móc, thiết bị phục vụ thi công trong kỳ báo cáo so với hợp đồng xây dựng.

3. Đánh giá về khối lượng, tiến độ công việc đã hoàn thành trong kỳ báo cáo, công tác tổ chức thi công và bảo đảm an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình:

a) Khối lượng công việc đã hoàn thành trong kỳ báo cáo. Khối lượng công việc đã được nghiệm thu. So sánh với tiến độ thi công tổng thể và nguyên nhân gây chậm tiến độ (nếu có);

b) Đánh giá công tác tổ chức thi công so với biện pháp thi công được phê duyệt. Các thay đổi về biện pháp thi công (nếu có);

c) Đánh giá việc thực hiện các nội dung của biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình được chấp thuận. Các thay đổi về biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình (nếu có).

4. Thống kê các công tác thí nghiệm được thực hiện trong kỳ báo cáo. Số lượng các kết quả thí nghiệm đối với từng loại thí nghiệm. Đánh giá việc kiểm soát chất lượng công tác thí nghiệm, kiểm tra vật liệu, sản phẩm xây dựng, cấu kiện, thiết bị lắp đặt vào công trình theo kế hoạch tổ chức thí nghiệm đã được chấp thuận.

5. Đánh giá sự phù hợp của kết quả thí nghiệm kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng trong quá trình thi công xây dựng, các số liệu quan trắc, kiểm định so với yêu cầu thiết kế.

6. Thống kê các công việc xây dựng được nghiệm thu trong kỳ báo cáo, công tác nghiệm thu giai đoạn (nếu có).

7. Thống kê các thay đổi thiết kế trên công trường trong kỳ báo cáo.

8. Thống kê những tồn tại, khiếm khuyết về chất lượng, sự cố công trình (4) trong kỳ báo cáo (nếu có); các tồn tại, khiếm khuyết về chất lượng đã được khắc phục trong kỳ báo cáo. Đánh giá về nguyên nhân, biện pháp, kết quả khắc phục theo quy định.

9. Đề xuất, kiến nghị về tiến độ, nhân sự, thiết kế và các vấn đề kỹ thuật khác.

GIÁM SÁT TRƯỞNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

(1) Tên của tổ chức thực hiện giám sát thi công xây dựng.

(2) Tên của chủ đầu tư.

(3) Tên hạng mục công trình/công trình xây dựng.

(4) Trường hợp trong kỳ báo cáo có sự cố công trình thì gửi kèm báo cáo là hồ sơ giải quyết sự cố công trình theo quy định.

Phụ lục Ivb

....(1)....

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

Số: ...../....

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

BÁO CÁO
HOÀN THÀNH CÔNG TÁC GIÁM SÁT THI CÔNG
XÂY DỰNG GÓI THẦU/GIAI ĐOẠN/HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH/
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: .....(2).....

.....(1)..... báo cáo về công tác giám sát thi công xây dựng .....(3).... như sau:

1. Quy mô công trình:

a) Mô tả quy mô và công năng của công trình: các thông số kỹ thuật chính, công năng chủ yếu của các phần hoặc hạng mục công trình;

b) Đánh giá sự phù hợp về quy mô, công năng của công trình so với giấy phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng), thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình được chấp thuận và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình.

2. Đánh giá sự phù hợp về năng lực của nhà thầu thi công xây dựng so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng.

3. Đánh giá về khối lượng, tiến độ công việc đã hoàn thành, công tác tổ chức thi công và bảo đảm an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình.

4. Đánh giá công tác thí nghiệm, kiểm tra vật liệu, sản phẩm xây dựng, cấu kiện, thiết bị lắp đặt vào công trình theo kế hoạch tổ chức thí nghiệm đã được chấp thuận.

5. Đánh giá về công tác tổ chức và kết quả kiểm định, quan trắc, thí nghiệm đối chứng (nếu có).

6. Đánh giá về công tác tổ chức nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn (nếu có).

7. Các thay đổi thiết kế và việc thẩm định, phê duyệt thiết kế điều chỉnh trong quá trình thi công xây dựng (nếu có).

8. Những tồn tại, khiếm khuyết về chất lượng, sự cố công trình trong quá trình thi công xây dựng công trình (nếu có) và đánh giá nguyên nhân, biện pháp và kết quả khắc phục theo quy định.

9. Đánh giá về sự phù hợp của hồ sơ quản lý chất lượng theo chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt và các quy định của pháp luật.

10. Đánh giá công tác thi công xây dựng công trình theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt 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.

11. Đánh giá về sự tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan (nếu có).

12. Đánh giá về sự phù hợp của quy trình vận hành, quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định (nếu có).

13. Đánh giá về các điều kiện nghiệm thu hoàn thành gói thầu, giai đoạn, hạng mục công trình, công trình xây dựng.

GIÁM SÁT TRƯỞNG *(Ký, ghi rõ họ tên)*	**NGƯỜI ĐẠI DIỆN** **THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CỦA** **.....(1).....** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

_____

Ghi chú:

(1) Tên của tổ chức thực hiện giám sát thi công xây dựng.

(2) Tên chủ đầu tư.

(3) Tên gói thầu/giai đoạn/hạng mục công trình/công trình xây dựng.

PHỤ LỤC V

(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

.....(1)..... -------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------
Số:	*....., ngày.....tháng.....năm.....*

THÔNG BÁO
KHỞI CÔNG XÂY DỰNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: ..... (2) .....

.....(1)..... báo cáo về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng như sau:

1. Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng: ..... thuộc dự án .....

2. Mã định danh dự án... (4).. Mã định danh công trình xây dựng..(5)..

3. Địa điểm xây dựng: .....

4. Tên và địa chỉ của chủ đầu tư: .....

5. Tên và số điện thoại liên lạc của cá nhân phụ trách trực tiếp: .....

6. Quy mô hạng mục công trình, công trình xây dựng (nêu quy mô, các thông số kỹ thuật chủ yếu và công năng sử dụng của các hạng mục công trình, công trình xây dựng).

7. Danh sách các nhà thầu chính và nhà thầu phụ (nếu có): (các nhà thầu chính: khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng, quản lý dự án).

8. Ngày khởi công và ngày hoàn thành (dự kiến).

Nơi nhận:
- Như trên;
- ...(3)...
- Lưu: ...;
- Hồ sơ gửi kèm (6)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)

Ghi chú:

(1) Tên của chủ đầu tư.

(2) Tên cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình.

(3) Các cơ quan có liên quan.

(4),(5) Mã định danh dự án/Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

(6) Công trình quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, hồ sơ gửi kèm thông báo khởi công được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

PHỤ LỤC VI

BÁO CÁO HOÀN THÀNH THI CÔNG XÂY DỰNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

.....(1).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:	*....., ngày..... tháng..... năm .....*

BÁO CÁO
HOÀN THÀNH THI CÔNG XÂY DỰNG
HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: .....(2).....

.....(1)..... báo cáo kết quả nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng với các nội dung sau:

1. Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng:..(3)... thuộc dự án.....

2. Mã định danh dự án... (4).. Mã định danh công trình xây dựng..(5)..

3. Địa điểm xây dựng: .....

4. Tên và số điện thoại liên lạc của cá nhân phụ trách trực tiếp: .....

5. Quy mô hạng mục công trình, công trình xây dựng: (nêu tóm tắt về các thông số kỹ thuật chủ yếu của công trình).

6. Danh sách các nhà thầu chính: khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng.

7. Ngày khởi công và ngày hoàn thành (dự kiến).

8. Khối lượng của các loại công việc xây dựng chủ yếu đã được thực hiện.

9. Đánh giá về chất lượng hạng mục công trình, công trình xây dựng so với yêu cầu của thiết kế.

10. Báo cáo về các điều kiện để đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng.

11. Kèm theo báo cáo là danh mục hồ sơ hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

Chủ đầu tư cam kết đã tổ chức thi công xây dựng theo đúng hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt, giấy phép xây dựng (hoặc căn cứ miễn phép theo quy định của pháp luật về xây dựng); tập hợp hồ sơ hoàn thành công trình đầy đủ và tổ chức nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị ....(2)... tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng theo thẩm quyền.

Nơi nhận:	**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**
- Như trên;	**CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**
- Lưu: ...	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)*

_____

Ghi chú:

(1) Tên của chủ đầu tư.

(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

(3) Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng hoặc phần công trình trong trường hợp đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu từng phần công trình.

(4),(5) Mã định danh dự án/Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

PHỤ LỤC VII

DANH MỤC HỒ SƠ HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

I. HỒ SƠ CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG

1. Quyết định chủ trương đầu tư xây dựng và Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có).

2. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

3. Nhiệm vụ thiết kế, các văn bản thẩm định, tham gia ý kiến của các cơ quan có liên quan trong việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở.

4. Phương án đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng tái định cư (nếu có).

5. Văn bản của các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về: thỏa thuận quy hoạch, thỏa thuận hoặc chấp thuận sử dụng hoặc đấu nối với công trình kỹ thuật bên ngoài hàng rào; đánh giá tác động môi trường, bảo đảm an toàn (an toàn giao thông, an toàn cho các công trình lân cận) và các văn bản khác có liên quan.

6. Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được cấp đất.

7. Giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

8. Quyết định chỉ định thầu, phê duyệt kết quả lựa chọn các nhà thầu và hợp đồng xây dựng giữa chủ đầu tư với các nhà thầu.

9. Các tài liệu chứng minh năng lực của các nhà thầu theo quy định.

10. Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư xây dựng.

II. HỒ SƠ KHẢO SÁT XÂY DỰNG, THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát, báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

2. Văn bản phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát xây dựng đối với trường hợp không phê duyệt trực tiếp lên báo cáo khảo sát xây dựng.

3. Kết quả thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng; quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng công trình kèm theo: hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt (có danh mục bản vẽ kèm theo); chỉ dẫn kỹ thuật.

4. Văn bản thông báo chấp thuận nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình.

5. Các văn bản, tài liệu, hồ sơ khác có liên quan đến giai đoạn khảo sát, thiết kế xây dựng công trình.

III. HỒ SƠ QUẢN LÝ THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Danh mục các thay đổi thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình và các văn bản thẩm định, phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

2. Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo).

3. Các kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng công trình.

4. Các chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa, nhãn mác hàng hóa, tài liệu công bố tiêu chuẩn áp dụng đối với sản phẩm, hàng hóa; chứng nhận hợp quy, công bố hợp quy, thông báo tiếp nhận hồ sơ công bố hợp quy của cơ quan chuyên ngành; chứng nhận hợp chuẩn (nếu có) theo quy định của Luật Chất lượng sản phẩm hàng hóa.

5. Các kết quả quan trắc (nếu có), đo đạc, thí nghiệm trong quá trình thi công.

6. Các biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu bộ phận hoặc giai đoạn công trình (nếu có) trong quá trình thi công xây dựng.

7. Các kết quả thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng công trình, thử nghiệm khả năng chịu lực kết cấu xây dựng (nếu có).

8. Hồ sơ quản lý chất lượng của thiết bị lắp đặt vào công trình.

9. Quy trình vận hành, khai thác công trình (nếu có); quy trình bảo trì công trình.

10. Văn bản thỏa thuận, chấp thuận, xác nhận của các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về:

a) Di dân vùng lòng hồ, khảo sát các di tích lịch sử, văn hóa;

b) An toàn phòng cháy, chữa cháy;

c) An toàn môi trường;

d) An toàn lao động, an toàn vận hành hệ thống thiết bị công trình, thiết bị công nghệ;

đ) Thực hiện Giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng);

e) Cho phép đấu nối với công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác có liên quan;

g) Văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng, quản lý phát triển đô thị về việc hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan của dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được thẩm định, phê duyệt;

h) Các văn bản khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

11. Hồ sơ giải quyết sự cố công trình (nếu có).

12. Phụ lục các tồn tại cần sửa chữa, khắc phục (nếu có) sau khi đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng.

13. Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

14. Văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (nếu có).

15. Các hồ sơ, tài liệu có liên quan trong quá trình thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định (nếu có).

16. Các hồ sơ/văn bản/tài liệu khác có liên quan trong giai đoạn thi công xây dựng và nghiệm thu công trình xây dựng.

PHỤ LỤC VIII

(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

.....(1).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:	*....., ngày ..... tháng ..... năm.....*

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: .....(2).....

Căn cứ .....(3).....;

Căn cứ giấy phép xây dựng số ... (đối với trường hợp công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng);

Căn cứ vào hồ sơ thiết kế xây dựng công trình và các hồ sơ thiết kế điều chỉnh (nếu có) được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Căn cứ báo cáo hoàn thành thi công xây dựng của chủ đầu tư số .....; báo cáo khắc phục tồn tại của chủ đầu tư số... (nếu có); biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình số....;

Căn cứ các văn bản có liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có);

.....(1)..... chấp thuận kết quả nghiệm thu .....(4).... của .....(2)..... đối với công trình/hạng mục công trình như sau:

1. Thông tin về công trình

a) Tên công trình/hạng mục công trình: ....(5)....

b) Mã định danh dự án... (6)... Mã định danh công trình xây dựng...(7)...

c) Địa điểm xây dựng: .....

d) Loại và cấp công trình.

đ) Mô tả các thông số chính của công trình.

2. Yêu cầu đối với chủ đầu tư

a) Lưu trữ hồ sơ công trình theo quy định.

b) Quản lý, khai thác, vận hành công trình theo đúng công năng, thiết kế được duyệt.

c) Các yêu cầu khác (nếu có).

Nơi nhận:	**LÃNH ĐẠO ĐƠN VỊ/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**
- Như trên;	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)*
- Lưu: ...	

_____

Ghi chú:

(1) Tên cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

(2) Tên của chủ đầu tư.

(3) Văn bản quy phạm pháp luật quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

(4) Nghiệm thu hoàn thành hoặc nghiệm thu có điều kiện, nghiệm thu một phần theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 24 Nghị định này.

(5) Tên công trình/hạng mục công trình và phạm vi được chấp thuận kết quả nghiệm thu.

(6), (7) Mã định danh dự án theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

PHỤ LỤC IX

DANH MỤC CÔNG TRÌNH QUY MÔ LỚN, KỸ THUẬT PHỨC TẠP
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

STT	Loại công trình	Tiêu chí phân cấp	Quy mô
1	Cảng hàng không	Lượt hành khách (triệu khách/năm)	≥ 25
2	Đường sắt tốc độ cao	Tầm quan trọng	Với mọi quy mô
3	Cầu	Nhịp kết cấu lớn nhất (m)	≥ 350
4	Cảng biển	Tải trọng của tàu (DWT)	≥ 100.000
5	Nhà máy điện hạt nhân	Tổng công suất (MW)	≥ 1.000
6	Công trình thủy điện, công trình nhiệt điện	Tổng công suất (MW)	≥ 1.000

PHỤ LỤC X

DANH MỤC HỒ SƠ PHỤC VỤ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

1. Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2. Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

3. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được chủ đầu tư xác nhận (có danh mục bản vẽ kèm theo) và các thay đổi thiết kế trong quá trình thi công.

4. Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo).

5. Các kết quả quan trắc, kiểm định chất lượng công trình, thử nghiệm khả năng chịu lực kết cấu công trình (nếu có) trong quá trình thi công, danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế và các tài liệu khác có liên quan.

6. Hồ sơ quản lý chất lượng của thiết bị lắp đặt vào công trình.

7. Quy trình vận hành, khai thác công trình (nếu có); quy trình bảo trì công trình.

8. Hồ sơ giải quyết sự cố công trình (nếu có).

9. Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng của chủ đầu tư. Phụ lục các tồn tại cần sửa chữa, khắc phục (nếu có).

10. Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (nếu có).

11. Các hồ sơ, tài liệu khác phục vụ bảo trì và quản lý, sử dụng công trình.

PHỤ LỤC XI

(Kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

Phụ lục XIa. Báo cáo về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình

Phụ lục XIb. Thông báo ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình

Phụ lục XIa

.....(1).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:	*....., ngày ..... tháng ..... năm.....*

BÁO CÁO VỀ VIỆC KÉO DÀI THỜI HẠN SỬ DỤNG CỦA CÔNG TRÌNH

Kính gửi: .....(2).....

.....(1).... báo cáo về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình với các nội dung sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên và địa chỉ công trình;

- Mã định danh công trình xây dựng..(3)..

- Tên chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình;

- Loại và cấp công trình;

- Quy mô công trình;

- Năm xây dựng và năm đưa vào sử dụng;

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế.

2. Kết quả thực hiện

.....(1).... đã tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện các công việc:

- Kết quả kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của 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;

- Công tác gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng.

Đề nghị.... (2).... xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu:...

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CHỦ SỞ HỮU HOẶC CHỦ QUẢN LÝ,
SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)

Ghi chú:

(1) Tên của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.

(2) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 43 Nghị định này.

(3) Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Phụ lục Xib

.....(1).....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:	*....., ngày ..... tháng ..... năm.....*

THÔNG BÁO

Ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình

Kính gửi: .....(2).....

Căn cứ khoản 9 Điều 43 Nghị định số ..../2026/NĐ-CP ngày ..../.../2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ báo cáo số ... ngày ... của ...(2)... về việc ... (Mã hồ sơ TTHC số...);

Căn cứ khác *(nếu có);*

....(1) .... thông báo ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng đối với công trình như sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên và địa chỉ công trình;

- Mã định danh công trình xây dựng..(4)..

- Tên chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình;

- Loại và cấp công trình;

- Quy mô công trình;

- Năm xây dựng và năm đưa vào sử dụng;

- Thời hạn sử dụng theo thiết kế.

2. Ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình

.....

Nơi nhận: - Như trên; - .....(để b/c); - Bộ phận một cửa; - (3); - Lưu:...	**LÃNH ĐẠO ĐƠN VỊ/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN** *(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)*

_____

Ghi chú:

(1) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 43 Nghị định này.

(2) Tên của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.

(3) Các cơ quan có liên quan (nếu cần).

(4) Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

_____

[1] Trường hợp biện pháp thi công được lập cho từng hạng mục, bộ phận công trình hoặc từng giai đoạn thi công xây dựng công trình thì biện pháp bảo đảm an toàn trong thi công xây dựng công trình được lập cùng tương ứng, trừ trường hợp biện pháp bảo đảm an toàn được lập riêng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 15 Nghị định này.