

**BỘ XÂY DỰNG**  
Số : 02/2007/TT-BXD

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

*Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2007*

## **THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ**

- Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Căn cứ Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Nghị định 16/CP) và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Nghị định 112/CP) như sau:

## **PHẦN I**

### **HƯỚNG DẪN VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

#### **I. Việc xác định chủ đầu tư đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước**

1. Đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì chủ đầu tư là một trong các cơ quan, tổ chức sau: Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương (gọi chung là cơ quan cấp Bộ), Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) và doanh nghiệp nhà nước.

2. Đối với dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch UBND các cấp quyết định đầu tư thì người quyết định đầu tư giao cho đơn vị quản lý, sử dụng công trình làm chủ đầu tư.

Trường hợp đơn vị quản lý, sử dụng công trình không đủ điều kiện về tổ chức, nhân lực, thời gian và các điều kiện cần thiết khác để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư hoặc chưa xác định được đơn vị quản lý, sử dụng công trình thì người quyết định đầu tư giao cho đơn vị có đủ các điều kiện nêu trên làm chủ đầu tư và thực hiện như sau:

Đối với trường hợp đơn vị quản lý, sử dụng công trình không được giao làm chủ đầu tư thì đơn vị quản lý, sử dụng công trình phải có văn bản cử người tham gia với chủ đầu tư để quản lý dự án đầu tư xây dựng và tổ chức tiếp nhận công trình đưa vào khai thác sử dụng. Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí người của đơn vị quản lý, sử dụng công trình vào vị trí phù hợp để được tham gia quản lý ngay từ khâu lập dự án đến khi bàn giao đưa công trình vào sử dụng đảm bảo hiệu quả và mục tiêu của dự án. Trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án thì một trong các phó giám đốc Ban quản lý dự án phải là người của đơn vị quản lý, sử dụng công trình.

Đối với trường hợp chưa xác định được đơn vị quản lý, sử dụng công trình thì trong quá trình triển khai thực hiện dự án phải xác định được đơn vị quản lý, sử dụng công trình để tham gia cùng với chủ đầu tư trong việc nghiệm thu và tiếp nhận công trình đưa vào khai thác sử dụng.

## **II. Về việc xử lý đối với các dự án nhóm A không có trong quy hoạch**

1. Trường hợp dự án không có trong quy hoạch ngành hoặc không phù hợp với quy hoạch ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải báo cáo Bộ quản lý ngành; Bộ quản lý ngành có trách nhiệm xem xét, bổ sung quy hoạch theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận. Ví dụ: Dự án đầu tư xây dựng nhà máy điện tại tỉnh X chưa có trong quy hoạch ngành điện thì trước khi lập dự án chủ đầu tư báo cáo Bộ Công nghiệp để Bộ Công nghiệp xem xét điều chỉnh quy hoạch theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung vào quy hoạch ngành điện.

2. Trường hợp dự án không có trong quy hoạch xây dựng hoặc chưa có quy hoạch xây dựng thì trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được xem xét chấp thuận về vị trí, quy mô, tổng mặt bằng của dự án; đồng thời UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh hoặc lập quy hoạch xây dựng theo quy định.

## **III. Về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Về lập dự án đầu tư xây dựng công trình:

Sau khi thực hiện đăng ký đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình, làm các thủ tục trình duyệt dự án và triển khai thực hiện các bước

tiếp theo theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 16/CP, Nghị định 112/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

## 2. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình:

a) Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình trước khi phê duyệt. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 112/CP. Trường hợp dự án được uỷ quyền quyết định đầu tư thì đầu mối thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người được uỷ quyền quyết định đầu tư.

b) Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 112/CP.

Đối với các dự án nhóm B, C do Bộ Công nghiệp, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Giao thông- Vận tải, Bộ Xây dựng, các Tập đoàn kinh tế và Tổng công ty nhà nước quyết định đầu tư thuộc chuyên ngành do mình quản lý thì các Bộ, doanh nghiệp này tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở sau khi có ý kiến của địa phương về quy hoạch xây dựng và bảo vệ môi trường, cụ thể:

Bộ Công nghiệp tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hầm mỏ, dầu khí, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp, hoá chất, vật liệu nổ công nghiệp, chế tạo máy, luyện kim và các công trình công nghiệp chuyên ngành nhóm B, C do Bộ Công nghiệp quyết định đầu tư.

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình thuỷ lợi, đê điều nhóm B, C do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quyết định đầu tư.

Bộ Giao thông vận tải tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông nhóm B, C do Bộ Giao thông vận tải quyết định đầu tư.

Bộ Xây dựng tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị nhóm B, C do Bộ Xây dựng quyết định đầu tư.

Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án nhóm B, C do mình quyết định đầu tư nếu dự án thuộc chuyên ngành được Nhà nước giao cho doanh nghiệp đó quản lý. Ví dụ: Tập đoàn Điện lực Việt nam (EVN) được Nhà nước giao quản lý mạng lưới điện trên toàn quốc thì EVN được tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án mạng lưới điện nhóm B, C do mình quyết định đầu tư. Đối với các dự án khác do EVN quyết định đầu tư thì việc thẩm định thiết kế cơ sở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 112/CP thực hiện.

## 3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án:

a) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và gửi hồ sơ dự án tới đơn vị đầu mối thẩm định dự án để tổ chức thẩm định trước khi trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt.

Hồ sơ trình thẩm định dự án bao gồm:

- Tờ trình thẩm định dự án theo mẫu tại **Phụ lục số 1** của Thông tư này;
- Dự án đầu tư xây dựng công trình gồm phần thuyết minh và thiết kế cơ sở;
- Văn bản cho phép đầu tư đối với dự án quan trọng quốc gia; văn bản chấp thuận về quy hoạch ngành đối với dự án nhóm A không có trong quy hoạch ngành; văn bản chấp thuận về quy hoạch xây dựng đối với dự án không có trong quy hoạch xây dựng;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

b) Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ dự án của chủ đầu tư và gửi tới cơ quan có liên quan để lấy ý kiến, đồng thời gửi hồ sơ để lấy ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 112/CP.

Cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở có trách nhiệm tổ chức thẩm định và gửi kết quả thẩm định tới đơn vị đầu mối thẩm định dự án. Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở được lập theo mẫu tại **Phụ lục số 2** của Thông tư này.

Trường hợp cần thiết, để đảm bảo thuận tiện, đơn vị đầu mối thẩm định dự án có thể uỷ quyền cho chủ đầu tư trực tiếp gửi hồ sơ dự án và giải trình với cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở.

c) Thời gian thẩm định dự án:

Thời gian thẩm định dự án, bao gồm cả thời gian thẩm định thiết kế cơ sở được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể:

- Đối với dự án quan trọng quốc gia: thời gian thẩm định dự án theo quy định của Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội, trong đó thời gian thẩm định thiết kế cơ sở không quá 30 ngày làm việc.

- Đối với dự án nhóm A: thời gian thẩm định dự án không quá 40 ngày làm việc, trong đó thời gian thẩm định thiết kế cơ sở không quá 20 ngày làm việc.

- Đối với dự án nhóm B: thời gian thẩm định dự án không quá 30 ngày làm việc, trong đó thời gian thẩm định thiết kế cơ sở không quá 15 ngày làm việc.

- Đối với dự án nhóm C: thời gian thẩm định dự án không quá 20 ngày làm việc, trong đó thời gian thẩm định thiết kế cơ sở không quá 10 ngày làm việc.

d) Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án, tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan và kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, nhận xét, đánh giá, kiến nghị và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án.

Hồ sơ trình phê duyệt dự án bao gồm:

- Tờ trình phê duyệt dự án theo mẫu tại **Phụ lục số 3** của Thông tư này, trong đó phải nêu được kết quả thẩm định dự án; nhận xét, đánh giá và kiến nghị với người quyết định đầu tư;

- Hồ sơ của chủ đầu tư trình để thẩm định dự án theo điểm a mục này;

- Các văn bản tham gia thẩm định của cơ quan có thẩm quyền liên quan tới dự án.

#### **IV. Về lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình**

##### **1. Lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình:**

a) Chủ đầu tư lập hoặc thuê tổ chức tư vấn lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình (dưới đây gọi tắt là Báo cáo kinh tế – kỹ thuật). Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được lập theo quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật Xây dựng.

b) Khi lập thiết kế bản vẽ thi công trong Báo cáo kinh tế - kỹ thuật có thể sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

##### **2. Tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật:**

a) Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật trước khi phê duyệt. Đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 112/CP. Trường hợp Báo cáo kinh tế – kỹ thuật được uỷ quyền quyết định đầu tư thì đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật là đơn vị chuyên môn trực thuộc người được uỷ quyền quyết định đầu tư.

b) Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình, trường hợp cần thiết thì có thể thuê tư vấn thẩm tra để làm cơ sở cho việc thẩm định. Đối với công trình có liên quan đến môi trường; phòng, chống cháy, nổ; an ninh, quốc phòng thì khi thẩm định thiết kế bản vẽ thi công phải lấy ý kiến của các cơ quan quản lý về những lĩnh vực này.

Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán được lập theo mẫu tại **Phụ lục số 4** của Thông tư này.

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ tới đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế kỹ thuật để tổ chức thẩm định trước khi trình người quyết định đầu tư phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật.

Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật bao gồm:

- Tờ trình thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật theo mẫu tại **Phụ lục số 5** của Thông tư này;

- Báo cáo kinh tế - kỹ thuật bao gồm phần thuyết minh và thiết kế bản vẽ thi công;

- Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán, kèm theo văn bản góp ý của các cơ quan có liên quan (nếu có).

d) Đơn vị đầu mối có trách nhiệm gửi hồ sơ Báo cáo kinh tế kỹ thuật tới các đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư lấy ý kiến về các nội dung có liên quan để thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Thời gian tối đa cho việc thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật là 20 ngày làm việc, trong đó thời gian tối đa cho các đơn vị tham gia ý kiến là 10 ngày làm việc.

đ) Nội dung thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật của người quyết định đầu tư:

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện; phân tích tài chính, hiệu quả về kinh tế – xã hội.

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng; khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ; khả năng hoàn trả vốn vay; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

### 3. Phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật:

a) Sau khi thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật, đơn vị đầu mối trình hồ sơ tới người quyết định đầu tư xem xét phê duyệt.

Hồ sơ trình phê duyệt Báo cáo kinh tế- kỹ thuật bao gồm:

- Tờ trình phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật theo mẫu tại **Phụ lục số 6** của Thông tư này, trong đó phải nêu được kết quả thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật; nhận xét, đánh giá và kiến nghị với người quyết định đầu tư;

- Hồ sơ của chủ đầu tư trình để thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật;

- Văn bản góp ý của các cơ quan có liên quan.

b) Người có thẩm quyền quyết định đầu tư có trách nhiệm phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật trên cơ sở kết quả thẩm định của đơn vị đầu mối. Nội dung quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật theo mẫu tại **Phụ lục số 7** của Thông tư này.

Sau khi Báo cáo kinh tế – kỹ thuật đã được người có thẩm quyền phê duyệt, thiết kế bản vẽ thi công phải được chủ đầu tư đóng dấu xác nhận trước khi đưa ra thi công.

## V. Về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ODA, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

### 1. Đối với dự án sử dụng vốn ODA:

Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ODA được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quản lý và sử dụng nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA). Riêng thẩm quyền và nội dung thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp điều ước quốc tế về ODA đã được ký kết giữa Nhà nước

hoặc Chính phủ Việt Nam với nhà tài trợ có quy định khác thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó.

2. Đối với dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, chủ đầu tư tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình, làm các thủ tục trình duyệt dự án và triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 16/CP, Nghị định 112/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

## **PHẦN II**

### **HƯỚNG DẪN VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **I. Về việc xin giấy phép xây dựng công trình**

1. Các công trình xây dựng trước khi khởi công phải có giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 16/CP và Nghị định 112/CP, trừ những công trình quy định tại điểm 2 mục này.

2. Những công trình dưới đây không phải xin giấy phép xây dựng:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp.

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính.

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật. Tuy nhiên, trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để theo dõi, quản lý.

e) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

g) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá.

i) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Về giấy phép xây dựng tạm:

a) Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc cấp giấy phép xây dựng tạm phù hợp với tình hình, đặc điểm của địa phương.

c) Trong nội dung giấy phép xây dựng tạm phải ghi rõ thời gian được phép tồn tại của công trình, hết thời hạn quy định trong giấy phép xây dựng tạm nếu Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành; riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm thì không được bồi thường.

#### 4. Về cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án:

a) Đối với dự án gồm nhiều công trình nằm ở các tỉnh, thành phố khác nhau thì công trình nằm ở địa phương nào chủ đầu tư xin cấp giấy phép xây dựng ở địa phương đó.

b) Đối với dự án gồm nhiều công trình nằm ở một địa điểm thuộc một tỉnh, thành phố thì chủ đầu tư xin cấp giấy phép xây dựng một lần cho các công trình thuộc dự án tại địa phương đó.

## II. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

### 1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng đối với công trình và nhà ở đô thị:

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 18 Nghị định 16/CP và khoản 10 Điều 1 Nghị định 112/CP.

### 2. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở nông thôn:

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 19 Nghị định 16/CP, trong đó sơ đồ mặt bằng được lập theo mẫu tại **Phụ lục số 8** của Thông tư này. Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, thông tin liên lạc, cấp - thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có). Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ đó.

### 3. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án đã có thiết kế cơ sở được thẩm định:

Chủ đầu tư có thể xin giấy phép xây dựng cho một công trình, một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án.

#### a) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng cho một công trình:

- Các tài liệu như quy định tại khoản 1, 2 Điều 18 Nghị định 16/CP;
- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.



b) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án:

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại **Phụ lục số 9** của Thông tư này;
- Bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình mà chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng.

### **III. Nội dung giấy phép xây dựng**

Nội dung chủ yếu của Giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật Xây dựng và theo các mẫu sau:

1. Giấy phép xây dựng đối với công trình và nhà ở đô thị theo mẫu số 1 Phụ lục số 6 của Nghị định 16/CP.
2. Giấy phép xây dựng tạm theo mẫu số 2 Phụ lục số 6 của Nghị định 16/CP.
3. Giấy phép xây dựng đối với nhà ở nông thôn theo mẫu số 3 Phụ lục số 6 của Nghị định 16/CP.
4. Giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc dự án theo mẫu tại **Phụ lục số 10** của Thông tư này.

### **IV. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh uỷ quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I (theo phân cấp công trình tại Nghị định về quản lý chất lượng công trình xây dựng); công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại điểm 1 nêu trên.

3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

### **V. Điều chỉnh giấy phép xây dựng**

1. Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây

dụng đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” trong giấy phép xây dựng đã được cấp cho chủ đầu tư.

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

- a) Đơn xin điều chỉnh giấy phép xây dựng;
- b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;
- c) Bản vẽ thiết kế điều chỉnh.

3. Thời hạn xét điều chỉnh giấy phép xây dựng chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### **PHẦN III**

## **HƯỚNG DẪN VỀ TỔ CHỨC QUẢN LÝ**

## **DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **I. Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án**

1. Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thì chủ đầu tư phải thành lập Ban quản lý dự án (sau đây viết tắt là Ban QLDA), trừ trường hợp dự án có quy mô nhỏ, đơn giản có tổng mức đầu tư dưới 1 tỷ đồng.

Ban QLDA là đơn vị trực thuộc chủ đầu tư, có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của chủ đầu tư để thực hiện quản lý dự án. Nhiệm vụ, quyền hạn của Ban QLDA do chủ đầu tư giao.

Cơ cấu tổ chức của Ban QLDA do chủ đầu tư quyết định phù hợp với quy mô, tính chất, yêu cầu của dự án và nhiệm vụ, quyền hạn được chủ đầu tư giao. Ban QLDA có thể thuê tổ chức, cá nhân tư vấn để tham gia quản lý, giám sát khi không có đủ điều kiện, năng lực để tự thực hiện, nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận.

Cơ cấu tổ chức của Ban QLDA gồm có giám đốc, các phó giám đốc, các đơn vị chuyên môn, nghiệp vụ; những người tham gia Ban QLDA có thể làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm. Giám đốc, các phó giám đốc và những người phụ trách về kỹ thuật, kinh tế, tài chính phải có trình độ đại học thuộc chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực phụ trách và có kinh nghiệm làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm. Riêng đối với các dự án nhóm C ở vùng sâu, vùng xa thì các chức danh nêu trên có thể giao cho những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc các chuyên ngành phù hợp.

2. Đối với những dự án quy mô nhỏ, đơn giản có tổng mức đầu tư dưới 1 tỷ đồng thì chủ đầu tư có thể không thành lập Ban QLDA mà sử dụng các đơn vị chuyên môn của mình để quản lý dự án; trường hợp cần thiết có thể thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý dự án.

3. Ban QLDA được giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ.

## **II. Trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án**

1. Khi áp dụng hình thức thuê tư vấn quản lý dự án thì nhà thầu tư vấn phải thành lập một tổ chức để trực tiếp thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư. Cơ cấu, thành phần của tổ chức này gồm có giám đốc tư vấn quản lý dự án, các phó giám đốc và các bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ phù hợp với nhiệm vụ, quyền hạn theo hợp đồng mà nhà thầu tư vấn đã ký với chủ đầu tư.

Giám đốc tư vấn quản lý dự án phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định 16/CP. Các phó giám đốc và những người phụ trách chuyên môn, nghiệp vụ phải có trình độ đại học thuộc các chuyên ngành phù hợp và có thời gian làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm.

Nhà thầu tư vấn quản lý dự án được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn tham gia một số phần việc quản lý dự án, nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận và phù hợp với nhiệm vụ, quyền hạn trong hợp đồng đã ký với chủ đầu tư.

2. Nhiệm vụ, quyền hạn của tổ chức tư vấn trực tiếp thực hiện quản lý dự án tại công trường do nhà thầu tư vấn giao bằng văn bản và phải được gửi cho chủ đầu tư để thông báo tới các nhà thầu có liên quan.

## **III. Trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình**

Chủ đầu tư có nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng. Đối với những nhiệm vụ, quyền hạn mà chủ đầu tư đã giao cho Ban QLDA (theo quyết định thành lập Ban QLDA) hoặc Tư vấn quản lý dự án (theo hợp đồng đã ký kết với nhà thầu tư vấn quản lý dự án) thì chủ đầu tư có trách nhiệm chỉ đạo, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện những nhiệm vụ, quyền hạn đó, đảm bảo dự án được thực hiện đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm toàn diện về những công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của pháp luật, kể cả những công việc đã giao cho Ban QLDA hoặc nhà thầu tư vấn quản lý dự án.

## **PHẦN IV HƯỚNG DẪN VỀ XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP**

### **I. Xử lý chuyển tiếp về thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và các công việc tiếp theo**

1. Các dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt trước ngày Nghị định 16/CP có hiệu lực, nhưng chưa triển khai thực hiện hoặc đang thực hiện dở dang thì các thủ tục còn lại được thực hiện theo Nghị định 16/CP hoặc theo quy định trước ngày Nghị định 16/CP có hiệu lực do người quyết định đầu tư quyết định. Nếu người quyết định đầu tư đã lựa chọn thủ tục thực hiện các bước còn lại theo quy định trước ngày Nghị định 16/CP có hiệu lực thì tiếp tục thực

hiện theo các quy định đó; nếu đã lựa chọn thủ tục thực hiện các bước còn lại theo quy định của Nghị định 16/CP thì việc chuyển tiếp sang thực hiện Nghị định 112/CP theo hướng dẫn tại điểm 2 mục này.

2. Trước ngày Nghị định 112/CP có hiệu lực, các dự án đầu tư xây dựng công trình chưa được phê duyệt, nhưng đã có kết quả thẩm định dự án và các dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai thực hiện hoặc đang thực hiện dở dang thì không phải làm lại thủ tục. Các thủ tục còn lại được thực hiện theo quy định của Nghị định 16/CP và các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 112/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có sự điều chỉnh dự án làm thay đổi thiết kế cơ sở thì thẩm quyền thẩm định phân thiết kế cơ sở thay đổi được thực hiện theo quy định của Nghị định 112/CP.

## **II. Xử lý chuyển tiếp về cấp giấy phép xây dựng**

1. Các công trình xây dựng đã được quyết định đầu tư và thuộc đối tượng không phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 16/CP, nhưng đã khởi công xây dựng trước ngày Nghị định 112/CP có hiệu lực thì không phải xin giấy phép xây dựng.

2. Trường hợp dự án gồm nhiều công trình đã được quyết định đầu tư và đã có một số công trình được khởi công xây dựng trước ngày Nghị định 112/CP có hiệu lực, nếu chủ đầu tư làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 4 mục I và điểm 3 mục II phần II Thông tư này, trong đó kê khai cả những công trình đã khởi công. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật đối với những công trình đã khởi công trước khi ghi nhận vào nội dung giấy phép xây dựng.

3. Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Nghị định 112/CP có hiệu lực nhưng chưa được khởi công xây dựng thì trước khi khởi công xây dựng phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 112/CP và hướng dẫn tại Thông tư này trừ những công trình không phải xin giấy phép xây dựng quy định tại điểm 2 mục I phần II của Thông tư này.

## **III. Xử lý chuyển tiếp về tổ chức quản lý dự án**

1. Đối với các Ban QLDA đã được giao làm chủ đầu tư thì phải được xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật hiện hành đảm bảo nguyên tắc Ban QLDA do chủ đầu tư thành lập, giao nhiệm vụ và kiểm tra thực hiện.

2. Đối với các Ban QLDA khu vực, Ban QLDA chuyên ngành do các Bộ, ngành, địa phương đã thành lập để quản lý nhiều dự án thì phải được chuyển đổi thành tổ chức tư vấn quản lý dự án chuyên nghiệp hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc giải thể. Trường hợp Ban QLDA được giao quản lý một hoặc nhiều dự án mà những dự án này được kết thúc trong năm 2007 thì các Ban QLDA được tồn tại nhưng phải củng cố, sắp xếp cho đủ năng lực để thực hiện nốt những nhiệm vụ còn lại. Sau khi dự án hoàn thành thì Ban QLDA phải được giải thể hoặc chuyển đổi hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

## PHẦN V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

### I. Thông tư này thay thế cho các văn bản dưới đây:

1. Thông tư số 08/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và xử lý chuyển tiếp thực hiện Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ.

2. Thông tư số 09/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về giấy phép xây dựng.

3. Điểm 3.1 mục II về Ban QLDA của Thông tư số 12/2005/TT-BXD ngày 15/7/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về Quản lý chất lượng công trình xây dựng và điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng.

### II. Hiệu lực thi hành:

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo. Những quy định trước đây về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng; tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình trái với hướng dẫn tại Thông tư này đều bãi bỏ.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết.

*Nơi nhận:*

- Ban Bí thư Trung ương Đảng (để báo cáo),
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội,
- Thủ tướng, các PTT Chính phủ,
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP,
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW,
- Văn phòng Quốc hội,
- Văn phòng Chủ tịch nước,
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng,
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao,
- Tòa án nhân dân tối cao,
- Các Tổng công ty nhà nước,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW,
- Công báo,
- Các Cục, Vụ, Viện, Văn phòng, Thanh tra XD,
- Lưu: VP, XL.

**KT.BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**ĐÃ KÝ**

**Nguyễn Văn Liên**

## Phụ lục số 1

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Số: (Tên chủ đầu tư)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

### TỜ TRÌNH THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Kính gửi:.....(Người có thẩm quyền quyết định đầu tư).....

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư số ..... ngày ... tháng ... năm ..... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Căn cứ (pháp lý khác có liên quan);

(Tên Chủ đầu tư) trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình sau:

1. Tên dự án:
2. Tên chủ đầu tư:
3. Địa điểm xây dựng:
4. Diện tích sử dụng đất:
5. Tổng mức đầu tư của dự án:
6. Nguồn vốn đầu tư:
7. Hình thức quản lý dự án:
8. Thời gian thực hiện dự án:
9. Những kiến nghị:

(Gửi kèm theo Tờ trình này là Hồ sơ dự án và các văn bản pháp lý có liên quan)

**Nơi nhận:**

- Như trên,
- Lưu:...

**Người đại diện của chủ đầu tư**  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

## Phụ lục số 2

(Ban hành kèm theo Thông tư số:02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Tên cơ quan thẩm định  
thiết kế cơ sở)

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

Số:

....., ngày..... tháng..... năm.....

### KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ CƠ SỞ CÁC CÔNG TRÌNH THUỘC DỰ ÁN .....

Kính gửi: ...(Cơ quan, đơn vị là đầu mối thẩm định dự án).....

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số ...ngày ... tháng ... năm .. của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ (pháp lý khác có liên quan).

Sau khi thẩm định, (Tên Cơ quan thẩm định) thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình như sau:

#### 1) Thông tin chung về các công trình thuộc dự án:

- Tên công trình...
- Loại, cấp công trình...
- Thuộc dự án...
- Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án...
- Chủ đầu tư...
- Địa điểm xây dựng...
- Diện tích đất sử dụng cho dự án...
- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở...
- Quy mô xây dựng, công suất thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu...
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng...
- Nội dung xây dựng và phương án thiết kế:
  - + Về tổng mặt bằng, mặt bằng, tuyến công trình, sự kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào.
  - + Về kiến trúc, kết cấu chịu lực chính, hệ thống kỹ thuật công trình, công trình hạ tầng kỹ thuật.
  - + Về phòng chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, các nội dung khác có liên quan.

+ Về công nghệ (nếu có).

**2) Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở:**

- Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; sự kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ.

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở theo quy định.

**3) Kết luận:**

- Thiết kế cơ sở đảm bảo hay không đảm bảo điều kiện để triển khai các công việc tiếp theo.

- Những lưu ý, yêu cầu đối với chủ đầu tư (nếu có)

Nơi nhận:

- Như trên,

- Lưu:...

Thủ trưởng cơ quan thẩm định:

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)



### Phụ lục số 3

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Tên cơ quan, đơn vị  
là đầu mối thẩm định  
dự án)

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

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

Số:

### TỜ TRÌNH PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (Tên dự án) .....

Kính gửi:..... (Người có thẩm quyền quyết định đầu tư).....

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư số ... ngày ... tháng ... năm ... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ (pháp lý khác có liên quan).

Sau khi thẩm định, (tên cơ quan, đơn vị đầu mối thẩm định) báo cáo kết quả thẩm định dự án như sau:

#### 1. Tóm tắt những nội dung chủ yếu của dự án:

- a. Tên dự án:
- b. Tên chủ đầu tư:
- c. Mục tiêu đầu tư:
- d. Nội dung và quy mô đầu tư:
- đ. Địa điểm xây dựng:
- e. Diện tích sử dụng đất:
- g. Loại, cấp công trình:
- h. Thiết bị công nghệ (nếu có):
- i. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)
- k. Tổng mức đầu tư của dự án:
  - Trong đó: + Chi phí xây dựng:
  - + Chi phí thiết bị:

- + Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (nếu có):
- + Chi phí khác:
- + Chi phí dự phòng:

l. Nguồn vốn đầu tư:

m. Hình thức quản lý dự án:

n. Thời gian thực hiện dự án:

o. các nội dung khác:

## **2. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan:**

### **3. Nhận xét, đánh giá về nội dung dự án:**

a. Các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: Sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện dự án; phân tích tài chính, hiệu quả kinh tế- xã hội của dự án.

b. Các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: Sự phù hợp với quy hoạch; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ của dự án; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; khả năng hoàn trả vốn vay; giải pháp phòng, chống cháy nổ; các yếu tố ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, môi trường.

### **4. Kết luận:**

a. Đề nghị phê duyệt hay không phê duyệt dự án

b. Những kiến nghị:

### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu:...

### **Thủ trưởng cơ quan, đơn vị thẩm định dự án**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

## **Phụ lục số 4**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số:02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

-----

*(Tên Chủ đầu tư)*                      **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số:    **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
-----  
....., ngày..... tháng..... năm.....

### **KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG VÀ DỰ TOÁN CỦA CÔNG TRÌNH ..... (Đối với công trình lập Báo cáo KTKT)**

Kính gửi : ...*(Người có thẩm quyền quyết định đầu tư)*...

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số... ngày ... tháng ... năm ... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ *(pháp lý khác có liên quan)*.

Sau khi thẩm định, *(Tên chủ đầu tư)* báo cáo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình..... như sau:

#### **1. Tóm tắt các nội dung chủ yếu của công trình:**

a) Công trình:

- Loại và cấp công trình:

b) Địa điểm xây dựng:

c) Diện tích sử dụng đất:

d) Nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công:

đ) Nhà thầu thực hiện khảo sát xây dựng:

e) Quy mô xây dựng, công suất, các thông số kỹ thuật chủ yếu:

g) Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng:

h) Nội dung thiết kế:

#### **2. Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công:**

a) Sự phù hợp của thiết kế bản vẽ thi công với quy mô xây dựng trong Báo cáo kinh tế – kỹ thuật.

b) Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng chống cháy, nổ.

c) Sự hợp lý của giải pháp thiết kế, giải pháp cấu tạo. Đánh giá mức độ an toàn của công trình.

d) Các yếu tố ảnh hưởng đến an ninh, quốc phòng.

### **3. Kết quả thẩm định dự toán:**

a) Tính đúng đắn của việc áp dụng định mức, đơn giá, chế độ, chính sách và các khoản mục chi phí theo quy định của Nhà nước có liên quan đến các chi phí tính trong dự toán

b) Sự phù hợp khối lượng xây dựng tính từ thiết kế với khối lượng xây dựng trong dự toán

c) Kết quả thẩm định dự toán được tổng hợp như sau:

- Chi phí xây dựng:
  - Chi phí thiết bị:
  - Chi phí khác:
  - Chi phí dự phòng:
- Tổng cộng:

### **4. Kết luận:**

a) Đánh giá, nhận xét:

b) Những kiến nghị:

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu:...

#### **Đại diện chủ đầu tư**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

## Phụ lục số 5

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Tên Chủ đầu tư)

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

Số:

....., ngày..... tháng..... năm.....

### **TỜ TRÌNH** **THẨM ĐỊNH BÁO CÁO KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG** **CÔNG TRÌNH.....**

Kính gửi: ...(Người có thẩm quyền quyết định đầu tư)...

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;  
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Căn cứ Thông tư số.. ngày ... tháng ... năm .. của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;  
- Căn cứ (pháp lý khác có liên quan).

(Tên Chủ đầu tư) trình thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình với các nội dung chính sau:

1. Tên công trình:
2. Tên chủ đầu tư:
3. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình:
4. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
5. Địa điểm xây dựng:
6. Diện tích sử dụng đất:
7. Tổng mức đầu tư:
8. Nguồn vốn đầu tư:
9. Hình thức quản lý:
10. Thời gian thực hiện:
11. Những kiến nghị:

(Gửi kèm theo Tờ trình này là toàn bộ hồ sơ Báo cáo KTKT và kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán)

**Nơi nhận:**

- Như trên,  
- Lưu:...

**Đại diện chủ đầu tư**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

**Phụ lục số 6**

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Tên Cơ quan, đơn vị đầu mối  
thẩm định Báo cáo  
kinh tế - kỹ thuật)

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

....., ngày..... tháng..... năm.....

Số: .....

**TỜ TRÌNH**  
**PHÊ DUYỆT BÁO CÁO KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG**  
**CÔNG TRÌNH .....**

Kính gửi: .....(Người có thẩm quyền quyết định đầu tư).....

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư số ... ngày ... tháng ... năm ... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ (pháp lý khác có liên quan);

Sau khi thẩm định, (Tên cơ quan thẩm định) báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật xây dựng công trình .....như sau:

**1. Tóm tắt những nội dung chủ yếu của Báo cáo kinh tế – kỹ thuật:**

- a. Tên công trình:
- b. Tên chủ đầu tư;
- c. Mục tiêu đầu tư:
- d. Nội dung và quy mô đầu tư:
- đ. Địa điểm xây dựng:
- e. Diện tích sử dụng đất:
- g. Loại, cấp công trình:
- h. Thiết bị công nghệ (nếu có):
- i. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có)
- k. Tổng mức đầu tư:
  - Trong đó: + Chi phí xây dựng:
  - + Chi phí thiết bị:

- + Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (nếu có):
- + Chi phí khác:
- + Chi phí dự phòng:

l. Nguồn vốn đầu tư:

m. Hình thức quản lý dự án:

n. Thời gian thực hiện dự án:

o. Các nội dung khác:

## **2. Tóm tắt ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan:**

## **3. Nhận xét, đánh giá về nội dung Báo cáo kinh tế kỹ thuật:**

a. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện; phân tích tài chính, hiệu quả về kinh tế – xã hội.

b. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng; khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ; khả năng hoàn trả vốn vay; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

## **4. Kết luận:**

a. Đề nghị phê duyệt hay không phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật

b. Những kiến nghị:

**Thủ trưởng cơ quan, đơn vị thẩm định BCKTKT**

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu:...

## Phụ lục số 7

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Cơ quan quyết định  
đầu tư)

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

Số:

....., ngày..... tháng..... năm.....

### QUYẾT ĐỊNH CỦA..... Về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình .....

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
  - Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - Căn cứ Thông tư số... . ngày... tháng ... năm ... của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
  - Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;
  - Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của (cơ quan phê duyệt)...;
- Xét đề nghị của...(Cơ quan, đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo KTKT)... tại Tờ trình số..... ngày..... ,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Báo cáo KTKT xây dựng công trình..... với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên công trình:
2. Chủ đầu tư:
3. Tổ chức tư vấn lập BCKTKT:
4. Chủ nhiệm lập BCKTKT:
5. Mục tiêu đầu tư xây dựng:
6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:
7. Địa điểm xây dựng:
8. Diện tích sử dụng đất:
9. Phương án xây dựng :
10. Loại, cấp công trình:



11. Thiết bị công nghệ (nếu có):
12. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):
13. Tổng mức đầu tư:

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:
- Chi phí thiết bị:
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có):
- Chi phí khác:
- Chi phí dự phòng:

14. Nguồn vốn đầu tư:
15. Hình thức quản lý dự án:
16. Thời gian thực hiện:
17. Các nội dung khác:

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các cơ quan liên quan thi hành quyết định./.

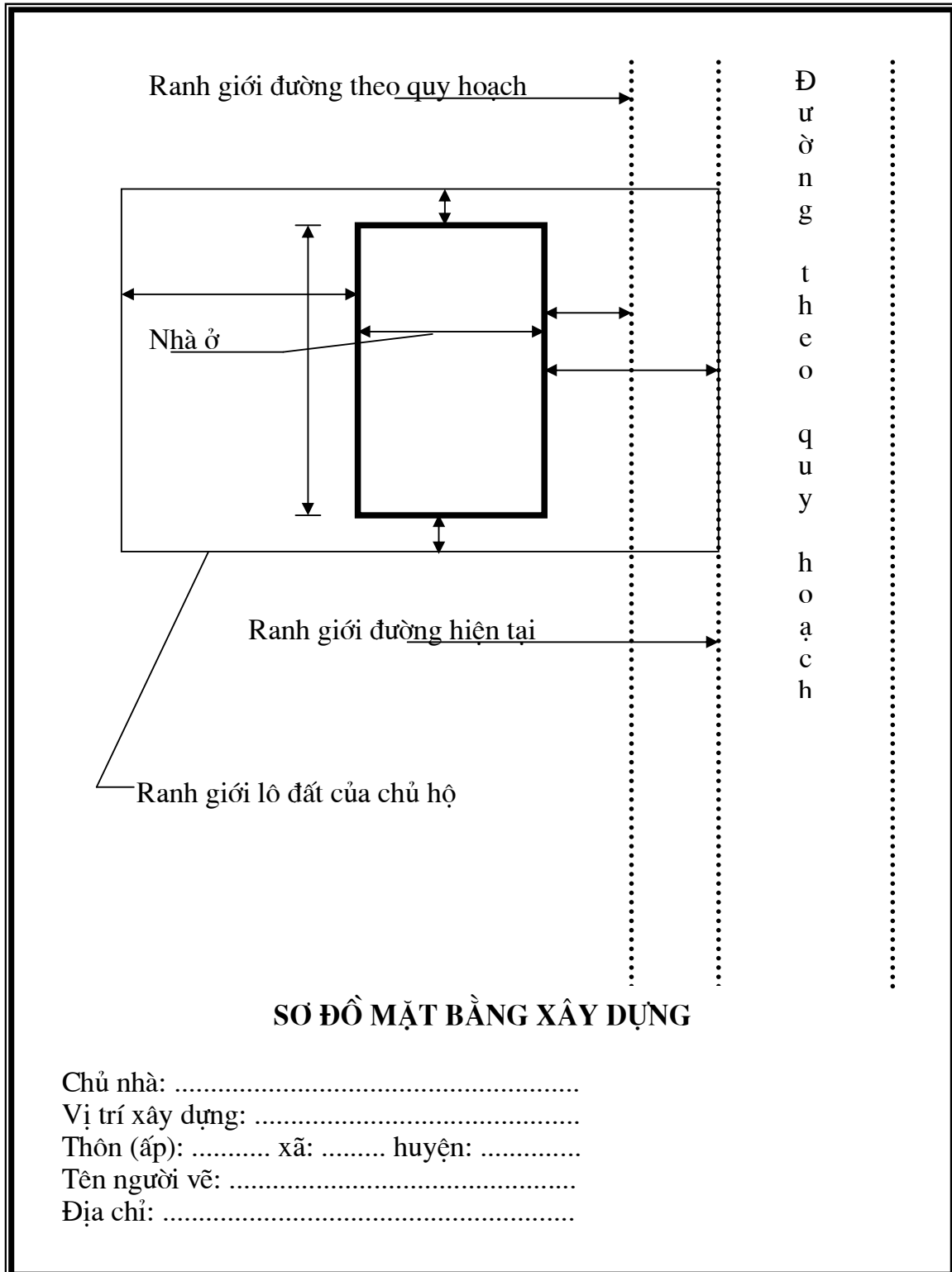
**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu:...

**Người có thẩm quyền quyết định đầu tư**  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

**Phụ lục số 8**

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)



**Phụ lục số 9**

Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

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

**ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG  
cho công trình thuộc dự án .....**

Kính gửi: ... (cơ quan cấp GPXD).....

1. Tên chủ đầu tư: .....
- Người đại diện ..... Chức vụ: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Số nhà: ..... Đường. .... Phường (xã).....
- Tỉnh, thành phố: .....
- Số điện thoại: .....
2. Địa điểm xây dựng: .....
- Lô đất số ..... Diện tích ..... m<sup>2</sup>.
- Tại: ..... Đường: .....
- Phường (xã) ..... Quận (huyện).....
- Tỉnh, thành phố. ....
- Nguồn gốc đất .....
3. Nội dung xin phép: .....
- Tên dự án:.....
- Gồm: (n) công trình  
Trong đó:  
+ Công trình số (1-n): (tên công trình)  
. Loại công trình: ..... Cấp công trình: .....
- . Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>.
- . Tổng diện tích sàn: ..... m<sup>2</sup>.
- . Chiều cao công trình: ..... m.
- . Số tầng: .....
- . Nội dung khác:.....
4. Những công trình đã khởi công:  
+ Công trình:.....  
+ Công trình: .....
5. Tổ chức tư vấn thiết kế: .....
- + Công trình số (1-n): .....
- Địa chỉ .....
- Điện thoại .....
6. Cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở: .....
- Địa chỉ: ..... Điện thoại .....
7. Phương án phá dỡ, di dời (nếu có): .....

8. Dự kiến thời gian hoàn thành dự án: . . . . . tháng.

9. Cam kết: tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., Ngày ..... tháng .... năm ....

**Người làm đơn**

*(Ký ghi rõ họ tên)*

**Phụ lục số 10**

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Trang 1)

UBND tỉnh,  
TP trực thuộc TW  
Cơ quan cấp GPXD...

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

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Số: / GPXD

(Sử dụng cấp cho các công trình thuộc dự án)

1. Cấp cho: .....
- Địa chỉ: .....
- Số nhà: ... Đường ... Phường (xã): ... Tỉnh, thành phố: ...
2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: .....
- Tổng số công trình: (n) công trình
- Công trình số (1-n): .....
- + Theo thiết kế có ký hiệu: .....
- + Do: ..... lập .....
- + Gồm các nội dung sau đây: .....
- . Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>.
- . Tổng diện tích sàn: ..... m<sup>2</sup>.
- . Chiều cao công trình: ..... m ..... số tầng .....
- . Trên lô đất: ..... Diện tích ..... m<sup>2</sup> .....
- . Cốt nền xây dựng công trình: ..... chỉ giới xây dựng. ...
- . Màu sắc công trình: .....
- . Các nội dung khác: .....
- Tại: ..... đường .....
- Phường (xã) ..... Quận (huyện) .....
- Tỉnh, thành phố. ....
3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: .....
4. Ghi nhận các công trình đã khởi công:  
- Công trình: .....
- Công trình: .....
5. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng mà chưa có công trình nào thuộc dự án nêu tại điểm 2 của Giấy phép xây dựng này được khởi công thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu:...

.....ngày tháng năm .....

**Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng**  
(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:**

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

---

**GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP**

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

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

**Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)