

*Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2009*

**THÔNG TƯ**

**Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình**

- Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Nghị định 12/CP) như sau:

**CHƯƠNG I**

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ XÁC ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ;  
THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

**Điều 1.** Xác định chủ đầu tư đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước quy định tại điểm b, c khoản 1 Điều 3 Nghị định 12/CP

1. Đối với dự án do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 chưa xác định được đơn vị quản lý, sử dụng công trình hoặc đơn vị quản lý, sử dụng công trình không đủ điều kiện để tổ chức triển khai thực hiện dự án thì người quyết định đầu tư giao cho đơn vị có đủ điều kiện làm chủ đầu tư. Đơn vị quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm cử người tham gia với đơn vị được giao làm chủ đầu tư trong việc tổ chức lập dự án, thiết kế, theo dõi, quản lý, nghiệm thu và tiếp nhận đưa công trình vào khai thác, sử dụng. Người được cử tham gia với chủ đầu tư là người sẽ tham gia quản lý, sử dụng công trình sau này hoặc người có chuyên môn phù hợp với tính chất của dự án.

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 các công việc nêu trên đảm bảo hiệu quả và mục tiêu của dự án.

2. Trường hợp không xác định được đơn vị để giao làm chủ đầu tư theo quy định nêu trên thì việc xác định chủ đầu tư được thực hiện như sau:

a) Người quyết định đầu tư đồng thời làm chủ đầu tư.

b) Người quyết định đầu tư giao cho Ban quản lý dự án do mình quyết định thành lập làm chủ đầu tư nếu Ban quản lý dự án đó có tư cách pháp nhân và có đủ điều kiện tổ chức triển khai thực hiện dự án hoặc người quyết định đầu tư thực hiện uỷ thác thông qua hợp đồng với một tổ chức có đủ điều kiện làm chủ đầu tư.

**Điều 2.** Thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Điều 10 Nghị định 12/CP

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

a) Sau khi tiếp nhận hồ sơ dự án của chủ đầu tư, đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại khoản 3 Điều này và lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan đến dự án.

b) Đơn vị đầu mối thẩm định dự án tổng hợp các nội dung thẩm định, ý kiến tham gia về thiết kế cơ sở và ý kiến của các cơ quan khác có liên quan; nhận xét, đánh giá, kiến nghị và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án.

c) Thời gian thẩm định dự án theo quy định tại khoản 7 Điều 10 Nghị định 12/CP, trong đó thời gian xem xét cho ý kiến về thiết kế cơ sở và ý kiến của các cơ quan liên quan, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ là:

- Không quá 45 ngày làm việc đối với dự án quan trọng quốc gia;
- Không quá 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm A;
- Không quá 15 ngày làm việc đối với dự án nhóm B;
- Không quá 10 ngày làm việc đối với dự án nhóm C.

Quá thời hạn nêu trên, nếu các cơ quan liên quan không có ý kiến thì được coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

2. Đối với dự án sử dụng các nguồn vốn khác:

a) Người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án do người quyết định đầu tư chỉ định.

b) Khi thẩm định dự án người quyết định đầu tư phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại khoản 3 Điều này và lấy ý kiến của các cơ quan có liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật.

c) Thời gian xem xét cho ý kiến về thiết kế cơ sở và ý kiến của các cơ quan liên quan thực hiện như quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

3. Thẩm quyền tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành:

a) Đối với các dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A, việc tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở được thực hiện như sau:

- Bộ Công thương tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các 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 dự án công nghiệp chuyên ngành khác, trừ công trình công nghiệp vật liệu xây dựng.

- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đê điều và các công trình nông nghiệp chuyên ngành khác.

- Bộ Giao thông vận tải tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông.

- Bộ Xây dựng tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác do Thủ tướng Chính phủ yêu cầu. Riêng đối với dự án đầu tư xây dựng một công trình dân dụng dưới 20 tầng thì Sở Xây dựng nơi có dự án tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở.

Đối với dự án bao gồm nhiều loại công trình khác nhau thì Bộ chủ trì tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở là một trong các Bộ nêu trên có chức năng quản lý loại công trình quyết định tính chất, mục tiêu của dự án.

b) Đối với các dự án nhóm B, C việc tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở được thực hiện như sau:

- Sở Công thương tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các 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 dự án công nghiệp chuyên ngành khác, trừ công trình công nghiệp vật liệu xây dựng.

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đê điều và các công trình nông nghiệp chuyên ngành khác.

- Sở Giao thông vận tải tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông.

- Sở Xây dựng tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu.

Đối với dự án bao gồm nhiều loại công trình khác nhau thì Sở chủ trì tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở là một trong các Sở nêu trên có chức năng quản lý loại công trình quyết định tính chất, mục tiêu của dự án.

c) Đối với các dự án nhóm B, C do Bộ Công thương, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Xây dựng quyết định đầu tư, nếu thuộc chuyên ngành được Nhà nước giao quản lý thì được tự xem xét thiết kế cơ sở, không phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành nêu tại điểm b khoản 3 Điều này.

d) Đối với các Tập đoàn kinh tế nhà nước, nếu được Chính phủ giao quản lý nhà nước về lĩnh vực nào thì được tự xem xét thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc lĩnh vực đó do mình quyết định đầu tư, không phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành. Đối với dự án thuộc lĩnh vực khác do các Tập đoàn này quyết định đầu tư thì vẫn phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại điểm a, b khoản này.

4. Trách nhiệm của cơ quan tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở:

a) Cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành phải xem xét cho ý kiến và chịu trách nhiệm về các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định 12/CP.

b) Các cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành khi tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở không thu phí hoặc lệ phí. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án có trách nhiệm phân bổ phí thẩm định dự án cho các cơ quan tham gia thẩm định dự án.

**Điều 3.** Thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật xây dựng công trình quy định tại Điều 13 Nghị định 12/CP

1. Đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

a) Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình để trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt. Trường hợp cần thiết thì chủ đầu tư có thể thuê tư vấn thẩm tra để làm cơ sở cho việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình. Các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng được thực hiện thông qua việc cấp giấy phép xây dựng.

Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán được lập theo mẫu tại Phụ lục số 1 của Thông tư này.

b) Hồ sơ Báo cáo kinh tế – kỹ thuật xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Báo cáo kinh tế – kỹ thuật) do chủ đầu tư trình thẩm định, bao gồm:

- Tờ trình thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật theo mẫu tại Phụ lục số 2 của Thông tư này;

- Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

- Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán;

c) 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.

d) Thời gian thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật không quá 15 ngày làm việc.

đ) Nội dung thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật:

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; quy mô; thời gian thực hiện; tổng mức đầu tư, hiệu quả về kinh tế – xã hội.

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi, bao gồm: nhu cầu sử dụng đất, khả năng giải phóng mặt bằng; các yếu tố ảnh hưởng đến công trình như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Xem xét kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

e) Phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật:

- Đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật có trách nhiệm gửi hồ sơ Báo cáo kinh tế – kỹ thuật tới người quyết định đầu tư để 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 3 của Thông tư này; Hồ sơ của chủ đầu tư trình thẩm định Báo cáo kinh tế – kỹ thuật nêu tại điểm b khoản 1 Điều này.

- Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật theo mẫu tại Phụ lục số 4 của Thông tư này.

Báo cáo kinh tế – kỹ thuật đã được phê duyệt có nghĩa là người có thẩm quyền quyết định đầu tư đã phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán; chủ đầu tư không phải phê duyệt lại mà chỉ cần ký xác nhận và đóng dấu đã phê duyệt vào thiết kế bản vẽ thi công trước khi đưa ra thi công.

2. Đối với công trình sử dụng các nguồn vốn khác:

Người có thẩm quyền quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế – kỹ thuật và chịu trách nhiệm về những nội dung phê duyệt của

mình. Các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng sẽ được thực hiện thông qua việc cấp giấy phép xây dựng.

## **CHƯƠNG II**

### **QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

**Điều 4.** Công trình không phải xin giấy phép xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Nghị định 12/CP

Công trình không phải xin giấy phép xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Nghị định 12/CP, bao gồm:

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

2. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, thủ trưởng cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư; trừ công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật.

**Điều 5.** Giấy phép xây dựng tạm quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 12/CP

1. 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.

2. Căn cứ tính chất, đặc điểm và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng của từng khu vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

3. 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 chưa giải phóng mặt bằng thì công trình được phép tồn tại cho đến khi Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch, khi đó 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.

4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tạm như quy định đối với các công trình xin cấp giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 23 Nghị định 12/CP.

5. 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.

**Điều 6.** Về Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn

1. Đối với các trung tâm xã, cụm xã nếu có hướng phát triển thành đô thị, nhưng chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, thì Ủy ban nhân dân huyện phải đưa ra các quy định để làm căn cứ cho việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

2. Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định 12/CP được thực hiện theo mẫu tại Phụ lục số 5 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.

**Điều 7.** Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định 12/CP

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức cấp giấy phép xây dựng hoặc uỷ quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định 12/CP.

**Điều 8.** Điều chỉnh giấy phép xây dựng quy định tại Điều 24 Nghị định 12/CP

1. Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng diện tích sàn; chiều cao công trình; số tầng (đối với công trình dân dụng) và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

2. Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép 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” hoặc bằng phụ lục kèm theo Giấy phép xây dựng đã cấp cho chủ đầu tư.

**Điều 9.** Quản lý xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định 12/CP

Những công trình xây dựng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 19 của Nghị định 12/CP, trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo các bản vẽ mặt bằng xây dựng, mặt bằng móng, mặt đứng chính công trình cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp và Ủy

ban nhân dân cấp xã biết, để theo dõi và quản lý theo quy định. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các tài liệu nêu trên, còn phải gửi văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

**Điều 10. Phá dỡ công trình xây dựng quy định tại Điều 32 Nghị định 12/CP**

**1. Thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình:**

a) Ủy ban nhân dân các cấp quyết định phá dỡ công trình để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch xây dựng và các công trình phải cưỡng chế phá dỡ theo quy định của pháp luật.

b) Chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình quyết định phá dỡ công trình được quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định 12/CP.

**2. Phương án phá dỡ công trình:**

a) Việc phá dỡ công trình phải được thực hiện theo phương án phá dỡ. Người quyết định phá dỡ công trình có trách nhiệm phê duyệt phương án phá dỡ.

b) Người quyết định phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức lập phương án phá dỡ hoặc thuê tư vấn lập phương án phá dỡ công trình.

c) Phương án phá dỡ công trình phải thể hiện được các biện pháp, quy trình phá dỡ; các trang - thiết bị phục vụ phá dỡ, biện pháp che chắn để đảm bảo an toàn về tính mạng và tài sản, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, trình tự, tiến độ, kinh phí phá dỡ.

d) Việc phá dỡ công trình phải do đơn vị có năng lực và kinh nghiệm thực hiện. Đơn vị phá dỡ công trình phải thực hiện theo phương án phá dỡ đã được phê duyệt, bảo đảm an toàn cho người, tài sản và các công trình lân cận. Trước khi phá dỡ, đơn vị phá dỡ phải thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã và các chủ công trình lân cận biết.

**CHƯƠNG III  
QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ TỔ CHỨC QUẢN LÝ  
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**



Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư căn cứ quy mô, tính chất của dự án và điều kiện hoàn cảnh thực tế của cơ quan, đơn vị mình để lựa chọn hình thức, mô hình tổ chức quản lý thực hiện dự án sau đây cho phù hợp.

Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác thì chỉ khuyến khích tham khảo, áp dụng.

**Điều 11.** Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án quy định tại Điều 33 và Điều 34 của Nghị định 12/CP

1. Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án là hình thức chủ đầu tư sử dụng bộ máy của cơ quan, đơn vị mình để trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án hoặc giao cho Ban quản lý dự án do mình thành lập ra để tổ chức quản lý thực hiện dự án cụ thể như sau:

a) Mô hình 1: Chủ đầu tư không thành lập Ban quản lý dự án mà sử dụng bộ máy hiện có của mình để trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án. Mô hình này được áp dụng đối với dự án quy mô nhỏ có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng, khi bộ máy của chủ đầu tư kiêm nhiệm được việc quản lý thực hiện dự án.

b) Mô hình 2: Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để giúp mình trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư giao cho Ban quản lý dự án hiện có để quản lý thêm dự án mới.

- Trường hợp Ban quản lý dự án hiện có không đủ điều kiện để quản lý thêm dự án mới thì Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án mới để quản lý thực hiện dự án.

2. Trường hợp áp dụng mô hình 1 thì chủ đầu tư sử dụng pháp nhân của mình để trực tiếp quản lý thực hiện dự án. Chủ đầu tư phải có quyết định cử người tham gia quản lý dự án và phân công nhiệm vụ cụ thể, trong đó phải có người trực tiếp phụ trách công việc quản lý dự án. Những người được cử tham gia quản lý dự án làm việc theo chế độ kiêm nhiệm hoặc chuyên trách.

3. Trường hợp áp dụng mô hình 2 thì phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Ban quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập, là đơn vị trực thuộc chủ đầu tư. Quyền hạn, nhiệm vụ của Ban quản lý dự án do chủ đầu tư giao.

b) Ban quản lý dự án có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng pháp nhân của chủ đầu tư để tổ chức quản lý thực hiện dự án.

c) Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án bao gồm giám đốc (hoặc Trưởng ban), các phó giám đốc (hoặc Phó trưởng ban) và lực lượng chuyên môn, nghiệp

vụ. Cơ cấu bộ máy của Ban quản lý dự án phải phù hợp với nhiệm vụ được giao và bảo đảm dự án được thực hiện đúng tiến độ, chất lượng và tiết kiệm chi phí. Các thành viên của Ban quản lý dự án làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm.

d) Một Ban quản lý dự án có thể được giao đồng thời quản lý thực hiện nhiều dự án nhưng phải bảo đảm từng dự án được theo dõi, ghi chép riêng và quyết toán kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

đ) Ban quản lý dự án hoạt động theo Quy chế do chủ đầu tư ban hành, chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật theo nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

e) Chủ đầu tư phải cử người có trách nhiệm để chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra Ban quản lý dự án thực hiện quyền hạn, nhiệm vụ để bảo đảm 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 quản lý dự án thực hiện.

4. Chủ đầu tư (trong trường hợp áp dụng mô hình 1), Ban quản lý dự án (trong trường hợp áp dụng mô hình 2) nếu có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định số 12/CP và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì được tự thực hiện những công việc thuộc dự án như: lập, thẩm định thiết kế, dự toán; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng,... Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn để thực hiện những công việc thuộc phạm vi quản lý thực hiện dự án.

5. Trường hợp Ban quản lý dự án có tư cách pháp nhân và năng lực chuyên môn thì có thể được giao nhiệm vụ quản lý thực hiện dự án của chủ đầu tư khác khi cơ quan thành lập ra Ban quản lý dự án chính là cấp quyết định đầu tư của dự án đó. Trong trường hợp này cấp quyết định đầu tư phải có quyết định phân giao nhiệm vụ cụ thể và ban hành cơ chế phối hợp giữa chủ đầu tư và Ban quản lý dự án để bảo đảm dự án được thực hiện đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả. Sau khi công tác xây dựng hoàn thành, Ban quản lý dự án bàn giao công trình cho chủ đầu tư khai thác, sử dụng. Ban quản lý dự án loại này có thể được nhận thầu làm tư vấn quản lý dự án cho chủ đầu tư khác nếu có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật và được cơ quan quyết định thành lập ra Ban quản lý dự án cho phép.

**Điều 12.** Hình thức chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án quy định tại Điều 33 và Điều 35 của Nghị định 12/CP

1. Chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án là hình thức chủ đầu tư ký hợp đồng thuê một pháp nhân khác làm Tư vấn quản lý dự án. Trong trường hợp này, Chủ đầu tư phải cử cán bộ phụ trách, đồng thời phân giao nhiệm vụ cho các đơn vị thuộc bộ máy của mình thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ đầu tư và quản lý việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án.

2. Tư vấn quản lý dự án phải có đủ năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định tại Nghị định số 12/CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Tư vấn quản lý dự án thực hiện các nội dung quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng ký với Chủ đầu tư. Hợp đồng thuê tư vấn quản lý dự án phải nêu rõ phạm vi công việc và nội dung quản lý; quyền hạn, trách nhiệm của tư vấn và của chủ đầu tư.

4. Tư vấn quản lý dự án có trách nhiệm tổ chức bộ máy và cử người phụ trách để trực tiếp thực hiện nhiệm vụ quản lý thực hiện dự án theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư. Tư vấn quản lý dự án phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người phụ trách và bộ máy của tư vấn trực tiếp thực hiện quản lý dự án cho chủ đầu tư biết và thông báo tới các nhà thầu khác và tổ chức, cá nhân có liên quan.

5. Tư vấn quản lý dự án được thuê thêm tổ chức, cá nhân khác tham gia thực hiện một số phần việc quản lý thực hiện dự án, nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận.

## **CHƯƠNG IV**

### **QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ CHUYỂN TIẾP**

**Điều 13.** Xử lý chuyển tiếp về thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và các công việc tiếp theo

1. Trước ngày Nghị định 12/CP có hiệu lực, các dự án đầu tư xây dựng công trình đã được thẩm định nhưng chưa phê duyệt, 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 các thủ tục đã được thẩm định không phải thẩm định lại. Các bước tiếp theo thực hiện theo quy định của Nghị định 12/CP và quy định của Thông tư này.

2. Đối với dự án đã được phê duyệt trước ngày Nghị định 12/CP có hiệu lực, trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có sự điều chỉnh dự án làm thay đổi thiết kế cơ sở đã được thẩm định thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định. Đơn vị đầu mối thẩm định dự án gửi hồ sơ phần điều

chính dự án tới cơ quan quản lý nhà nước để tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở theo quy định của Nghị định 12/CP và quy định của Thông tư này.

3. Các quy định về thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình tại Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình khác với các quy định của Nghị định 12/CP thì thực hiện theo quy định của Nghị định 12/CP.

**Điều 14.** Xử lý chuyển tiếp về cấp giấy phép xây dựng

Các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt trước ngày Nghị định 12/CP có hiệu lực thuộc đối tượng phải xin giấy phép xây dựng, nếu đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng trước khi Nghị định 12/CP có hiệu lực thì không phải làm lại hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 12/CP và quy định của Thông tư này.

**Điều 15.** Xử lý chuyển tiếp về điều kiện năng lực đối với những người tham gia quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

Những cá nhân tham gia quản lý dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định 12/CP kể từ ngày 01/01/2010 phải có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

**CHƯƠNG V**  
**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 16.** Thông tư này thay thế Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của 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 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ.

**Điều 17.** Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11/5/2009. Những quy định trước đây về xác định chủ đầu tư; thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; cấp giấy phép xây dựng; phá dỡ công trình; tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình trái với những quy định tại Nghị định 12/CP và 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.

**BỘ TRƯỞNG**

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 Chính phủ
- 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,
- Website của Chính phủ
- 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, HXXD.

ĐÃ KÝ

**Nguyễn Hồng Quân**

### Phụ lục số 1

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(Tên Chủ đầu tư)

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

Số:

....., 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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 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 xây dựng được áp dụng;

c) Sự hợp lý của giải pháp kết cấu công trình.

d) Đánh giá mức độ an toàn của công trình.

đ) Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ

e) Sự tuân thủ các quy định về môi trường, phòng cháy, chữa cháy, 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 quản lý dự án:
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:
- 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 2**

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009  
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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 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 dự án:
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 3

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

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

CỘNG HÒA 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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 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 quản lý dự án:
- + Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:
- + 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; quy mô; thời gian thực hiện; tổng mức đầu tư; hiệu quả về kinh tế – xã hội.

b. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi, bao gồm: nhu cầu sử dụng đất; khả năng giải phóng mặt bằng; các yếu tố ảnh hưởng tới công trình như an ninh, quốc phòng, môi trường và các quy định khác của pháp luật; 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 4

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009  
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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 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 quản lý dự án:
  - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:
  - 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:***

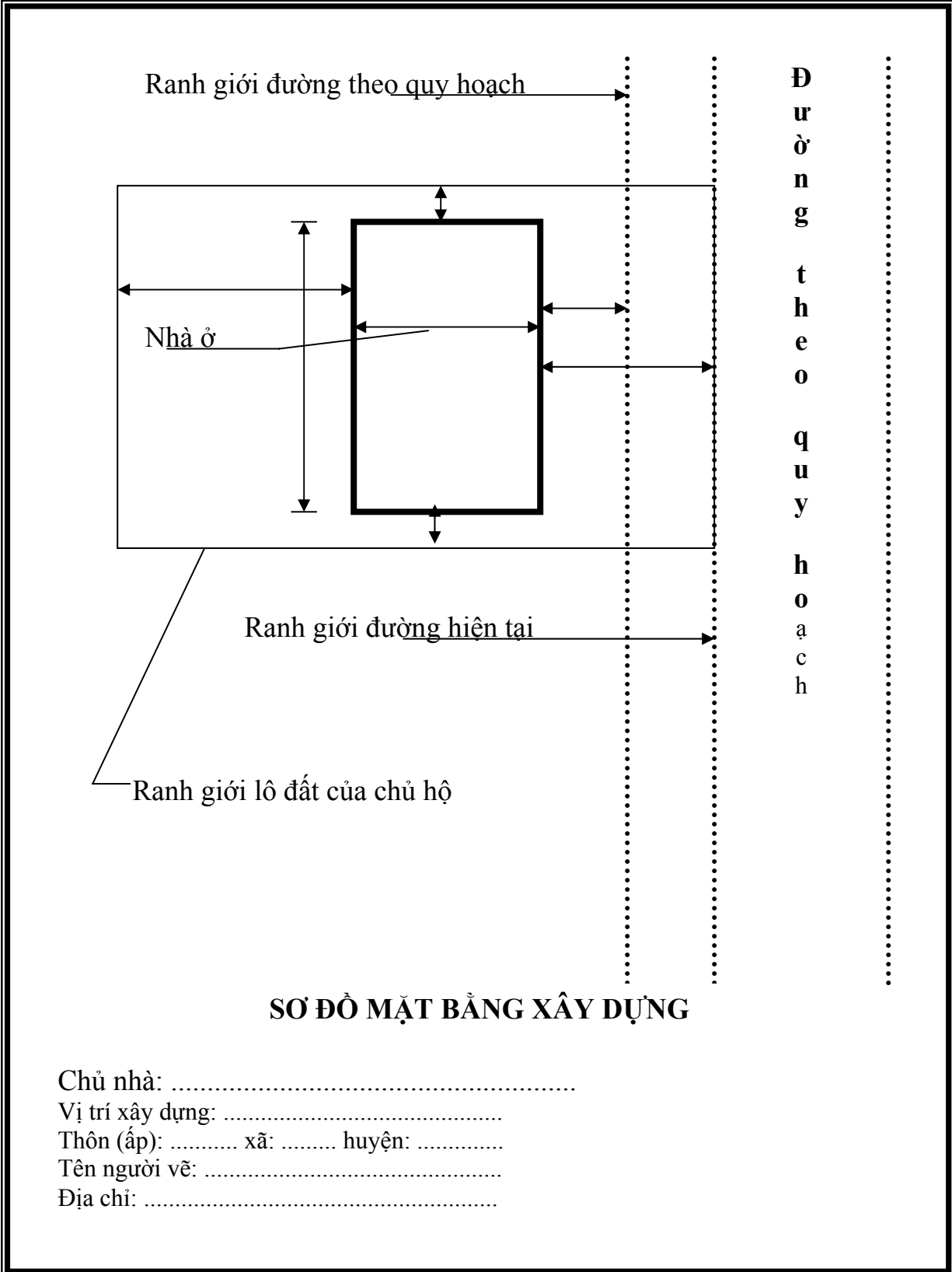
- Như Điều 3;
- Các cơ quan có liên quan;
- Lưu:...

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

[www.vncold.vn](http://www.vncold.vn)

**Phụ lục số 5**

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)



[www.vncold.vn](http://www.vncold.vn)