



**BỘ XÂY DỰNG
CỤC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**NGHỊ ĐỊNH 175/2024/NĐ-CP
QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU
VÀ BIỆN PHÁP THI HÀNH LUẬT XÂY DỰNG
VỀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI

**Phạm Xuân Luyện, trưởng phòng Quản lý thiết kế
Hà Nội, tháng 02 năm 2025**

SỰ CẦN THIẾT

(1) Thể chế hoá một số chỉ đạo của Đảng, Nhà nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ:

- Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII
- Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 17/7/2023
- Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/1/2024

(2) Giải quyết các vướng mắc, bất cập phát sinh trong thực tế:

(3) Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật (Luật Nhà ở, Đất đai, PL về PCCC ..., Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn,...).

A) CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Giải thích từ ngữ (tại Điều 3):

- “Khu chung cư” (khu nhà ở chung cư –PL:X, có từ 02 công trình nhà chung cư trở lên độc lập về kết cấu) cho đối tượng được lập tổng mặt bằng rút gọn; phân loại DA.
- “Hạ tầng khung khu chức năng”: dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khung được lập từ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng.
- “Dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công” cần bổ sung quy định cụ thể khi Luật Đấu thầu bỏ quy định vốn nhà nước....
- “Công trình ngầm” và “Phần ngầm của công trình”: phân định rõ về nội hàm.

2. Phân loại DA, áp dụng BIM:

2.1. Phân loại DA:

- a) Theo quy mô, mức độ quan trọng: Quan trọng quốc gia, nhóm A, B, C⁽¹⁾.
- b) Theo công năng, T/C chuyên ngành: 07 loại – (PL X)⁽²⁾.
- c) Theo nguồn vốn sd, hình thức đầu tư: (1) Đầu tư công, (2) NN ngoài ĐTC, (3) PPP, (4)vốn khác.

DA vốn hỗn hợp: có ĐTC = ĐTC; (>30% hoặc >500 tỷ) NN ngoài ĐTC + vốn khác = NN ngoài ĐTC⁽³⁾.

(1) Luật Đầu tư công 2024: điều chỉnh lớn (x2).

(2) Bổ sung, làm rõ về Dự án khu nhà ở: gồm DA khu nhà ở chung cư (khu chung cư) và các DA khu nhà ở khác (xác định rõ về nhóm DA; lập TMB).

(3) Tỷ lệ vốn nhà nước ngoài đầu tư công do người quyết định đầu tư xem xét quyết định để lập BCNCKT; KT-KT.

- DA chỉ y/c lập BC KT-KT:

+ Có TMĐT <20 tỷ (không gồm tiền sử dụng đất, bồi thường, gpmb);

+ Mua sắm, sửa chữa có chi phí XD < 10% TMĐT và <10 tỷ;

+ Nhóm C với bảo trì, duy tu, bảo dưỡng.

+ Dự án nạo vét, duy tu luồng hàng hải công cộng, đường thủy nội địa (thống nhất PL Hàng hải)

+ Người QĐĐT quyết định việc lập BCNCKT đối với các dự án này (theo đặc thù kỹ thuật, công nghệ).

2.2. Áp dụng BIM :

- Áp dụng BIM (thể chế hoá Quyết định số 258/QĐ-TTg ngày 17/3/2023):
- + Đối tượng: CT từ cấp II thuộc DA từ nhóm B (bắt đầu chuẩn bị DA).
- + Để hỗ trợ các TTHC: thẩm định, cấp GPXD.
- + Hồ sơ, tài liệu: theo định dạng gốc và định dạng IFC 4.0 hoặc định dạng mở khác phù hợp.
- + CT cấp đặc biệt, cấp I (thuộc K6 Điều 82 Luật XD): kết quả thẩm tra phải đánh giá tính thống nhất của mô hình BIM với các kết quả tính toán, thiết kế.
- + CĐT cập nhật tệp tin BIM trong hồ sơ thiết kế vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định của Nghị định 111/2024/NĐ-CP.
- + Bộ Xây dựng: hướng dẫn việc áp dụng BIM trong hoạt động xây dựng. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành: hướng dẫn chi tiết áp dụng BIM.

3. Nguyên tắc chung của DA và TK:

- Lập, thẩm định, **phê duyệt** DA được thực hiện theo giai đoạn; DA thành phần hoặc cả DA.
- Lập, thẩm định, **phê duyệt** TK sau TKCS được thực hiện cho từng phần CT; từng công trình hoặc tất cả CT của DA.
- DA điều chỉnh, TK sau TKCS điều chỉnh: được thực hiện chỉ nội dung điều chỉnh hoặc cho toàn bộ nội dung của dự án, thiết kế xây dựng.

B) BCNCKT, BAN QLDA, TK SAU TKCS

1. Phân chia DA thành phần

- Tại giai đoạn BCNCTKT: xác định trong QĐ/CTh chủ trương ĐT.
- Tại GD lập BCNCKT: 1) Đúng Đ50LXD, 2) **không có DATP nào lập BCKT-KT**, 3) có 1 DATP toàn bộ công trình HTKT dùng chung và CT khác (nếu có) (trừ trường hợp DA không theo tuyến nằm trên 2 tỉnh).
- **DA nhiều CT không theo tuyến trên địa bàn ≥ 2 tỉnh** được phân chia DATP tương ứng từng tỉnh.

2. Loại quy hoạch là cơ sở lập BCNCKT, BCKTKT (K2 Điều 16):

- DA HTKT khung vùng liên huyện, vùng huyện: QHXD vùng liên huyện, vùng huyện.
- DA ĐTXD HTKT khung đô thị, khu chức năng: QHC đô thị hoặc QH chuyên ngành HTKT; QHC/QHPK khu chức năng.
- DA công trình ngầm: QHCT hoặc QH không gian ngầm hoặc QH có tính chất kỹ thuật chuyên ngành.
- DA được hình thành từ QH có tính chất kỹ thuật chuyên ngành: QH có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành.
- DA du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng (PL Lâm nghiệp): QH lâm nghiệp quốc gia hoặc QH tỉnh, phương án quản lý rừng bền vững và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

2. Loại quy hoạch là cơ sở lập BCNCKT, BCKTKT (tiếp theo):

- DA bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh: quy hoạch di tích.
- KV không yêu cầu lập quy hoạch (XD hoặc kỹ thuật chuyên ngành): PA tuyến, vị trí công trình, tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước chấp thuận.
- KV đã ổn định, không yêu cầu lập QHCT theo PLQH ĐT-NT: TK đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc.
- DA sửa chữa, cải tạo giữ nguyên quy mô, chức năng hiện hữu: không yêu cầu lập quy hoạch.
- Các DA còn lại: QHCT hoặc QHTMB.

3. Khi lập DA, chủ đầu tư được điều chỉnh (K3 - Đ13):

- Bố cục, hình khối, thông số kỹ thuật của CT khi bảo đảm về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, quy định trong thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) trong QH được duyệt và quy chuẩn về QHXD.
- Một số chỉ tiêu, thông số trong văn bản về quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt khi không thuộc trường hợp có yêu cầu phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật

4. Thẩm định BCNCKT, BC KT-KT:

4.1. CQCM thuộc người QĐĐT

- Bổ sung mẫu Kết quả thẩm định BCNCKT của CQCM thuộc người QĐĐT: Mẫu số 04, Mẫu số 05 Phụ lục I.
- BC KTKT: khi phê duyệt dự án, người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư đóng dấu phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

4.2. Phân cấp thẩm quyền thẩm định:

- (1) DA phải thẩm định tại CQCM về XD: (i) Vốn ĐTC; (ii) PPP; (iii) Vốn NN ngoài ĐTC: Nhóm B trở lên hoặc có công trình tại PL XI; (iv) Vốn khác: có quy mô lớn (khoản 6 Điều 3) hoặc có công trình tại PL XI.
- (2) **CQCM về XD thuộc các Bộ xây dựng chuyên ngành chỉ thẩm định DA:** do TTgCP giao; có CT cấp đặc biệt; dự án có CT cấp I do CĐT đề nghị trình thẩm định (mỗi dự án chỉ được đề nghị thẩm định tại một cơ quan, ghi thêm nơi nhận).

4.2. Phân cấp thẩm quyền thẩm định (tiếp):

(3) Thẩm quyền thẩm định cụ thể khác:

- CQCM về XD thuộc các Bộ xây dựng chuyên ngành: DA thuộc chuyên ngành do Bộ này QĐĐT.
- CQCM thuộc Bộ GTVT: DA hàng không, đường sắt và hàng hải (trừ DA của tpHN, tpHCM QĐĐT).
- CQCM thuộc Bộ NN&PTNT: DA thủy lợi, đề điều có mục tiêu đầu tư và phạm vi khai thác, bảo vệ liên quan từ hai tỉnh trở lên.
- CQCM thuộc Bộ Công Thương: DA năng lượng trên biển nằm ngoài phạm vi quản lý của UBND tỉnh (theo quy định của PL về biển và PL khác).
- CQCM thuộc UBND tpHN, tpHCM: thẩm định các DA do UBND tp QĐĐT.
- DA lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của DA: thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, các hạng mục còn lại của DA thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4.2. Phân cấp thẩm quyền thẩm định (tiếp):

(4) Các quy định khác:

- Xác định thẩm quyền theo CT chính; CT chính có cấp cao nhất, khi nhiều CT chính cùng cấp -> được lựa chọn 1 cơ quan, lấy yk phối hợp.
- DA thành phần/phân chia giai đoạn:
 - + Xác định thẩm quyền theo nhóm và cấp của CT thuộc DA thành phần.
 - + Phải trình thẩm định DA thành phần có các CT HTKT dùng chung của DA trước hoặc đồng thời với các DA thành phần.
 - + Phải trình thẩm định BCNCKT theo giai đoạn thực hiện có các CT HTKT dùng chung (theo giai đoạn) của DA trước hoặc đồng thời với các giai đoạn còn lại.
- DA đầu tư nằm trên 2 tỉnh, không thuộc thẩm quyền của cơ quan cấp Bộ:
 - + Được chọn trình tại 1 địa phương.
 - + Đối với DA ĐTC: trình tại cơ quan thuộc tỉnh được giao là CQ chủ quản dự án.
- DA sửa chữa, cải tạo: xác định thẩm quyền thẩm định theo quy mô của hạng mục sửa chữa, cải tạo.

4.3. Hồ sơ và Nội dung thẩm định BCNCKT:

(1) Hồ sơ trình thẩm định BCNCKT: xem tại Điều 17.

(2) Nội dung thẩm định BCNCKT: xem tại Điều 18.

- Sự tuân thủ quy định pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng.
- Sự phù hợp quy hoạch/quy hoạch xây dựng.
- Về sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư, chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án.
- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế về bảo đảm an toàn xây dựng, việc thực hiện các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường.
- Việc tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

5. Quyết định đầu tư/phê duyệt dự án:

- Nội dung phê duyệt:

+ Làm rõ về nội dung “Quy mô đầu tư xây dựng”: quy mô công suất, khả năng phục vụ, một số chỉ tiêu, thông số chính thể hiện quy mô kết cấu, giải pháp kỹ thuật công trình chính thuộc dự án.

+ Cụ thể về tiến độ thực hiện, thời hạn hoạt động của dự án.

+ Bổ sung: Phê duyệt dự án thành phần hoặc giai đoạn thực hiện của dự án và phê duyệt toàn bộ dự án sau khi kết thúc thẩm định toàn bộ các dự án thành phần, giai đoạn thực hiện.

6. Điều chỉnh dự án:

6.1. Cụ thể hóa các trường hợp phải thẩm định DA điều chỉnh:

- + Khi điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi phạm vi, ranh giới DA hoặc thay đổi chỉ tiêu, thông số quy hoạch trong phạm vi khu đất thực hiện dự án
- + Có thay đổi về mục tiêu, quy mô đầu tư (tại QĐĐT) - trừ trường hợp chuẩn xác lại số liệu tính toán hoặc cắt giảm hạng mục, công trình xây dựng độc lập.
- + Khi TKCS thay đổi về: giải pháp kiến trúc về phân khu các chức năng sử dụng chính bên trong công trình; giải pháp kết cấu chính; sơ đồ nguyên lý của các hệ thống kỹ thuật (DA hạ tầng kỹ thuật);
- + Tăng TMĐT với DA vốn ĐTC và vốn NN ngoài ĐTC (trừ trường hợp do nguyên nhân thay đổi chi phí GPMB hoặc do chỉ số giá xây dựng).

6.2. Thẩm định, phê duyệt: Thẩm định các nội dung điều chỉnh; Phê duyệt phần điều chỉnh hoặc cả dự án.

7. Hình thức tổ chức quản lý dự án:

- BT Bộ QP, CA quy định về điều kiện năng lực của các chức danh quản lý dự án cho DA phục vụ quốc phòng, an ninh.
- Thẩm quyền thành lập, tổ chức lại, giải thể BQLDA CN/KV dự án sử dụng vốn đầu tư công: Người đứng đầu cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện (*đảm bảo tính khả thi theo PL về đơn vị sự nghiệp công lập*).
- BQLDA CN/KV được thành lập như trên là đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên; việc thành lập, tổ chức lại, giải thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập.

8. Thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở:

+ Thiết kế bước sau phải phù hợp với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế ở bước trước.

+ CĐT được quyết định việc thay đổi một số nội dung, thông số của thiết kế sau TKCS khi không làm thay đổi thiết kế cơ sở thuộc trường hợp phải thẩm định BCNCKT điều chỉnh.

+ Nội dung của hồ sơ TKCS; TK kỹ thuật; TK BVTC: xem Điều 39 – 40: quy định cụ thể về các tiêu chí đánh giá tại thuyết minh thiết kế nhằm bảo đảm đánh giá đầy đủ về an toàn xây dựng công trình và an toàn về PCCC

+ Yêu cầu đối với thẩm tra thiết kế (xem khoản 5 Điều 43 và mẫu 9 PL10): Lập bản đánh giá về sự phù hợp thiết kế, tiêu chí về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và an toàn công trình

9. Hồ sơ và Nội dung thẩm định :

(1) Hồ sơ trình thẩm định : xem tại Điều 45.

(2) Nội dung thẩm định : xem tại Điều 46.

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân.
- Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở.
- Kiểm tra kết quả thẩm tra về an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn, áp dụng tiêu chuẩn.
- Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.
- Trường hợp miễn GPXD khi đã được CQCM về XD thẩm định TK triển khai sau TKCS: Tại thông báo KQTĐ: y/c CĐT gửi HS tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xd ở địa phương kèm theo thông báo khởi công.

10. Điều chỉnh TK sau thiết kế cơ sở:

- CQCM về XD thẩm định thiết kế điều chỉnh đối với:
 - + Điều chỉnh, bổ sung thiết kế xây dựng có thay đổi về giải pháp kết cấu chính như: điều chỉnh giải pháp xử lý nền đất yếu (trừ công trình theo tuyến điều chỉnh cục bộ), giải pháp thiết kế móng/ngầm, giải pháp thiết kế phần trên/phần thân và điều chỉnh giải pháp sử dụng vật liệu cho các loại kết cấu nêu trên;;
 - + Điều chỉnh biện pháp tổ chức thi công làm ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình dẫn đến phải điều chỉnh kết cấu chịu lực của công trình đã được thẩm định và phê duyệt;
 - + Khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

C. QUY ĐỊNH CHUYÊN TIẾP VÀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGHỊ ĐỊNH 06/2021/NĐ-CP

1) Quy định về chuyển tiếp:

- Dự án, công trình đã thẩm định thì không thực hiện thẩm định lại, chưa thực hiện thì thực hiện theo quy định tại NĐ này (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh)
- Dự án, công trình đã trình thẩm định trước ngày có hiệu lực của NĐ này thì tiếp tục thẩm định theo quy định tại NĐ 15/CP được sửa đổi, Bổ sung tại NĐ35/CP.
- Đề nghị Cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng, chứng chỉ năng lực, chứng chỉ hành nghề đã nộp trước ngày có hiệu lực của NĐ này thì tiếp tục thẩm định theo quy định tại NĐ 15/CP được sửa đổi, Bổ sung tại NĐ35/CP, thời gian sau khi NĐ có hiệu lực thì hành thì thực hiện theo NĐ này.
- Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ theo quy định tại NĐ này thực hiện việc cấp lại, thu hồi chứng chỉ do mình cấp, do CQCM Bộ Xây dựng cấp đối với các tổ chức có trụ sở chính trên địa bàn thuộc phạm vi QL.

2) Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 06/2021/NĐ-CP:

Phân cấp thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng:

- Bộ kiểm tra công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình cấp đặc biệt, công trình cấp ĐB, cấp I được chủ đầu tư đề nghị thực hiện kiểm tra; Sở: các công trình còn lại được đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của UBND tỉnh, trừ công trình được quy định cụ thể đây.
- Công trình quốc phòng, an ninh do Bộ này quy định về thẩm quyền.
- CQCMVXD thuộc Bộ chuyên ngành kiểm tra do Bộ quyết định đầu tư
- CQCMVXD Thuộc Bộ GT kiểm tra công trình thuộc lĩnh vực hàng không, đường sắt và hàng hải.

Phân cấp thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng (tiếp):

- CQCMVXD Thuộc Bộ NN kiểm tra công trình thủy lợi, đề điều có mục tiêu đầu tư và phạm vi khai thác, bảo vệ liên quan từ hai tỉnh trở lên.
- CQCMVXD Thuộc Bộ CT kiểm tra công trình năng lượng, 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.
- CQCMVXD thuộc UBND TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh kiểm tra đối với công trình do Chủ tịch UBND quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư.
- Công trình qua 2 tỉnh thì do CQCMVXD đã thẩm định thực hiện

3) Chuyển tiếp NĐ06/CP: Công trình chưa kiểm tra thì thẩm quyền theo quy định tại NĐ này; đã thực hiện kiểm tra thì cơ quan này tiếp tục thực hiện.



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN !

☐ **Email: luyenhdxd@gmail.com**

☐ **Mobile: 0913.368.488**