

GIỚI THIỆU

NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2023/NĐ-CP

**ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung
một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý
nhà nước của Bộ Xây dựng
(Nghị định số 35/2023/NĐ-CP)**

Tổng Thị Hạnh

Vụ trưởng Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng



Nội dung



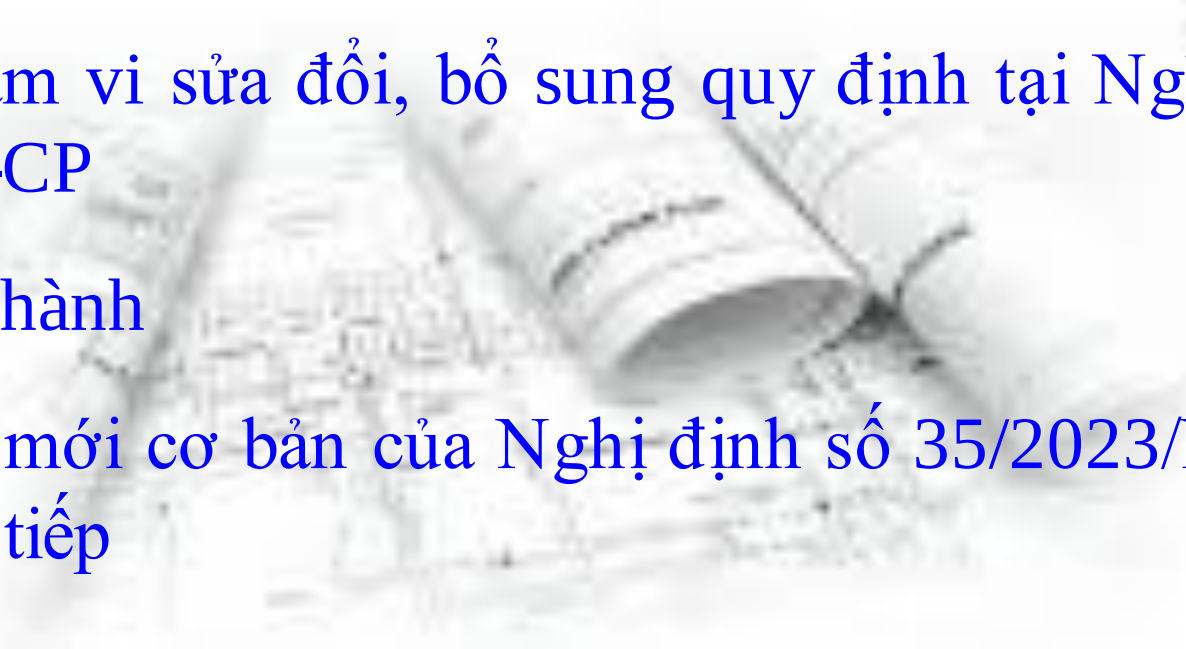
I. Quan điểm chỉ đạo của Đảng trong xây dựng Nghị định

II. Nhóm chính sách trong Nghị định

III. Bộ cục, phạm vi sửa đổi, bổ sung quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

IV. Hiệu lực thi hành

V. Những điểm mới cơ bản của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
+ Xử lý chuyên tiếp



I. Quan điểm chỉ đạo của Đảng trong xây dựng Nghị định

Quan điểm chỉ đạo của Đảng
trong xây dựng Nghị định

Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII

Kết luận số 19-KL/TW ngày 14/10/2021 của Bộ Chính trị về định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV

Quy định số 37-QĐ/TW ngày 25/10/2021 của Ban Chấp hành Trung ương về những điều Đảng viên không được làm

Thông báo Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII

Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Hướng dẫn số 02-HD/UBKTTW ngày 29/11/2021 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương thực hiện Quy định về những điều đảng viên không được làm

Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII

1 trong 3 đột phá chiến lược: Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN... Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường ĐTKD thuận lợi, lành mạnh, công bằng ...; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển...; **đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực bằng hệ thống pháp luật.**

1 trong 6 nhiệm vụ trọng tâm: Hoàn thiện đồng bộ hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách nhằm phát huy mạnh mẽ dân chủ xã hội chủ nghĩa, quyền làm chủ của nhân dân; đồng thời xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong sạch, vững mạnh; cải cách tư pháp, tăng cường pháp chế, bảo đảm kỷ cương xã hội...

Thông báo Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII

Tập trung thực hiện mục tiêu kép, vừa phòng, chống dịch COVID-19, vừa phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội, nhưng căn cứ vào tình hình thực tế để lựa chọn ưu tiên;... Nghiên cứu, xây dựng chương trình phục hồi và phát triển kinh tế, khả thi, hiệu quả.

Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển, trước hết là thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; khẩn trương rà soát, bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật không còn phù hợp, trùng chéo, hoặc chưa đầy đủ, nhất là về đầu tư, kinh doanh, đất đai, quy hoạch, ngân sách, tài sản công, thuế... theo hướng vương mắc ở cấp nào thì cấp đó chủ động tích cực sửa đổi, hoàn thiện; ban hành một số cơ chế, chính sách đặc thù để giải quyết những vấn đề tồn đọng, phức tạp.

Kết luận số 19-KL/TW

```
graph LR; A[Kết luận số 19-KL/TW] --- B[Xây dựng, ban hành luật phải thận trọng, chắc chắn, làm tốt từng khâu, đặt yêu cầu cao về chất lượng, không chạy theo số lượng, phải bám sát và kịp thời đáp ứng yêu cầu của thực tiễn.]; A --- C[Khắc phục ngay tình trạng văn bản luật thiếu tính ổn định, "luật khung, luật ống", chậm ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành]; A --- D[Siết chặt kỷ luật, kỷ cương, đề cao trách nhiệm, nhất là người đứng đầu trong xây dựng pháp luật; chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật..., không để xảy ra tình trạng lồng ghép "lợi ích nhóm", lợi ích cục bộ của cơ quan quản lý nhà nước trong văn bản pháp luật.]; A --- E[Kiên toàn, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm công tác xây dựng pháp luật];
```

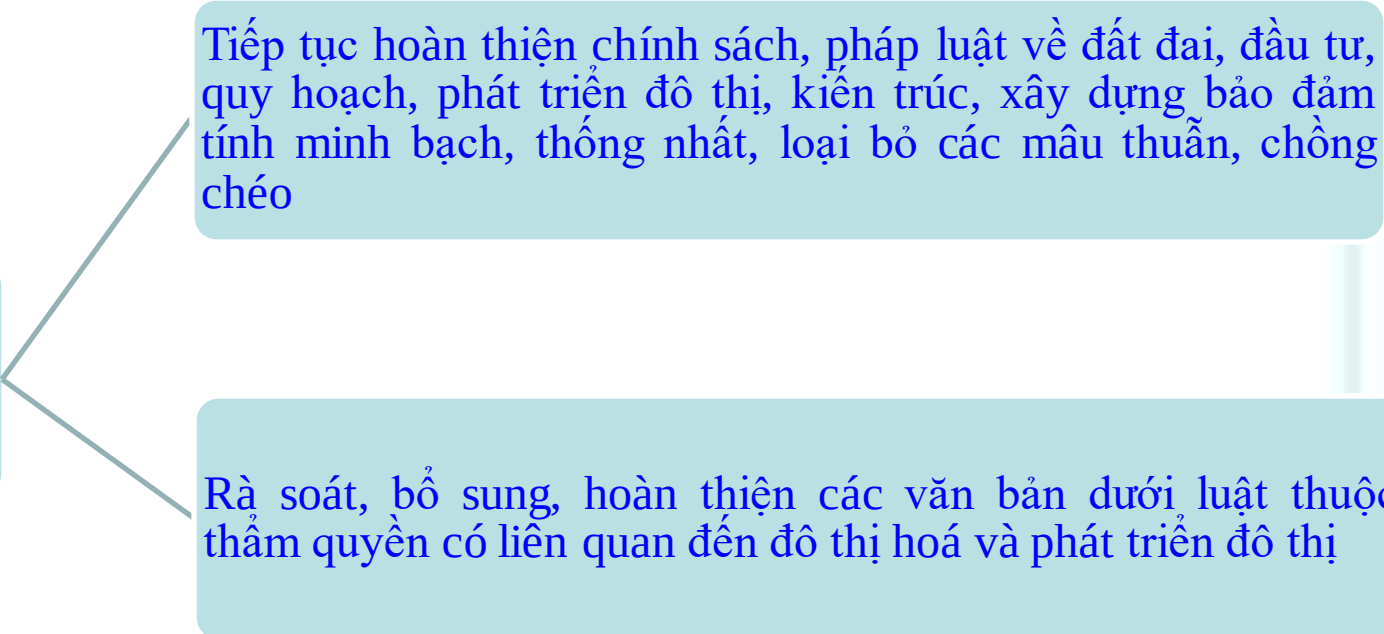
Xây dựng, ban hành luật phải thận trọng, chắc chắn, làm tốt từng khâu, đặt yêu cầu cao về chất lượng, không chạy theo số lượng, phải bám sát và kịp thời đáp ứng yêu cầu của thực tiễn.

Khắc phục ngay tình trạng văn bản luật thiếu tính ổn định, "luật khung, luật ống", chậm ban hành văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành

Siết chặt kỷ luật, kỷ cương, đề cao trách nhiệm, nhất là người đứng đầu trong xây dựng pháp luật; chống tiêu cực ngay trong công tác xây dựng pháp luật..., không để xảy ra tình trạng lồng ghép "lợi ích nhóm", lợi ích cục bộ của cơ quan quản lý nhà nước trong văn bản pháp luật.

Kiên toàn, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm công tác xây dựng pháp luật

Nghị quyết số 06/NQ-TW



```
graph LR; A[Nghị quyết số 06/NQ-TW] --> B[Tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, phát triển đô thị, kiến trúc, xây dựng bảo đảm tính minh bạch, thống nhất, loại bỏ các mâu thuẫn, chồng chéo]; A --> C[Rà soát, bổ sung, hoàn thiện các văn bản dưới luật thuộc thẩm quyền có liên quan đến đô thị hoá và phát triển đô thị];
```

Tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, phát triển đô thị, kiến trúc, xây dựng bảo đảm tính minh bạch, thống nhất, loại bỏ các mâu thuẫn, chồng chéo

Rà soát, bổ sung, hoàn thiện các văn bản dưới luật thuộc thẩm quyền có liên quan đến đô thị hoá và phát triển đô thị

Quy định 37-QĐ/TW (đảng viên - Điều 10)

Thực hiện không đúng quy định trong quản lý đầu tư, xây dựng, sử dụng nhà, đất, tài nguyên... của Đảng, Nhà nước.

Chủ trì, tham mưu ban hành văn bản có nội dung trái quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

Hướng dẫn 02-HD/UBKTTW (đảng viên - Điều 10)

Chủ trì, tham mưu, thẩm định, đề xuất, phê duyệt, tham gia ban hành các cơ chế, chính sách, quyết định của cơ quan, đơn vị, tổ chức, địa phương trái với Cương lĩnh chính trị, Điều lệ Đảng, nghị quyết, chỉ thị, quyết định, quy định, quy chế, kết luận của Đảng, quy định của pháp luật.

Thực hiện không nghiêm, không đúng, không đầy đủ các quy định của Đảng và pháp luật của Nhà nước hoặc quy định của cơ quan, tổ chức mà mình là thành viên trong quản lý đầu tư, xây dựng, sử dụng nhà, đất, tài nguyên... về: Tham mưu, thẩm định, phê duyệt, quyết định quy hoạch xây dựng, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý chất lượng xây dựng công trình, giấy phép xây dựng,...; về quản lý, sử dụng nhà ở và các nội dung quản lý nhà nước khác về xây dựng, nhà ở.

II. Nhóm chính sách trong Nghị định

1. Tăng cường phân cấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính, quy định kinh doanh, ứng dụng công nghệ thông tin, thực hiện chuyển đổi số ngành Xây dựng, đáp ứng với diễn biến mới của tình hình dịch bệnh COVID-19 và các tình huống khác phát sinh trên thực tế (phân cấp thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; kiểm tra công tác nghiệm thu; quyết định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, quyết định khu vực phát triển đô thị, thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động xây dựng cho nhà thầu nước ngoài; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng...).

2. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật (chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển trong tổng mức đầu tư; tạm ứng hợp đồng; Ban quản lý khu vực phát triển đô thị, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội...).

3. Tháo gỡ vướng mắc, bất cập, đáp ứng yêu cầu thực tiễn (quy định về quy hoạch tổng mặt bằng; làm rõ việc phân loại dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng để phục vụ quản lý hoạt động xây dựng; xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; chương trình phát triển đô thị, bàn giao quản lý trong khu đô thị; một số quy định liên quan đến chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng; nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước; các quy định chuyển tiếp có liên quan...).

III. Bố cục, phạm vi sửa đổi, bổ sung của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

1. Bố cục

Bao gồm 17 Điều và 07 Phụ lục (12 Điều sửa đổi, bổ sung 12 Nghị định; 01 Điều bãi bỏ toàn bộ 01 Nghị định, bãi bỏ một phần 01 Nghị định; 01 Điều quy định về kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng; 01 Điều quy định về nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực xây dựng; 01 Điều về quy định chuyển tiếp; 01 Điều về điều khoản thi hành).

2. Phạm vi sửa đổi, bổ sung quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

2.1. Các Nghị định được sửa đổi, bổ sung

(1) Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ;

(2) Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ;

(3) Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

(4) Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

(5) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019, Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

III. Bố cục, phạm vi sửa đổi, bổ sung của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

- (6) Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;
- (7) Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- (8) Nghị định số 62/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định về điều kiện hoạt động giám định tư pháp xây dựng và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- (9) Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;
- (10) Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- (11) Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- (12) Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.



III. Bố cục, phạm vi sửa đổi, bổ sung của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

2.2. Các Nghị định được bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần

- Bãi bỏ toàn bộ Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ về phân loại đô thị (một phần trước đây đã được bãi bỏ tại Nghị định số 12/2019/NĐ-CP).
- Bãi bỏ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

2.3. Một số quy định khác

- Quy định về kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng.
- Quy định về nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực xây dựng.
- Quy định chuyển tiếp.
- Các Phụ lục.



IV. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành (ngày 20/6/2023).



V. Những điểm mới cơ bản của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP	Nghị định số 37/2010/NĐ-CP , Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)
Đối tượng lập quy hoạch tổng mặt bằng/ bản vẽ tổng mặt bằng	
Lập QHCT theo quy trình rút gọn (quy trình lập quy hoạch TMB) đối với các lô đất có quy mô nhỏ đáp ứng điều kiện: - Do 1 chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập. - Quy mô sử dụng đất: <2ha (dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư); <10ha (dự án đầu tư xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, trừ theo tuyến); <5ha (các trường hợp còn lại). - Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu/quy hoạch chung (đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu).	Lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở đối với dự án: - Do 1 chủ đầu tư thực hiện. - Quy mô sử dụng đất: <2ha (dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư); <5ha (các dự án còn lại).

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)

Việc lập, thẩm định, phê duyệt

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan xác định tại quy hoạch phân khu/quy hoạch chung, yêu cầu chuyên ngành tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành → thay thế nhiệm vụ quy hoạch TMB.

- Nội dung quy hoạch TMB: bản vẽ TMB, phương án kiến trúc công trình...; bảo đảm sự đầu nối hạ tầng kỹ thuật...

- Trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt quy hoạch TMB theo trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt đồ án QHCT.

- Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch TMB: cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án QHCT.

- Bản vẽ TMB, phương án kiến trúc công trình...; bảo đảm sự đầu nối hạ tầng kỹ thuật... (trong nội dung thiết kế cơ sở của dự án).

- Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt bản vẽ TMB theo trình tự lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

- Thẩm quyền phê duyệt: người quyết định đầu tư

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)

Nghị định số 35/2023/NĐ-CP	Nghị định số 37/2010/NĐ-CP , Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP)
Điều chỉnh, công bố quy hoạch tổng mặt bằng	
- Bảo đảm các điều kiện điều chỉnh của đồ án QHCT. - Quy trình điều chỉnh quy hoạch TMB theo quy trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch TMB. - Công bố theo quy định công bố đồ án QHCT. * Dự án có công trình thuộc danh mục bí mật nhà nước: lập quy hoạch TMB trong bước lập chủ trương đầu tư. * Đối với các khu công nghiệp, việc lập quy hoạch xây dựng tuân thủ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP + pháp luật về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế.	

2. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 85/2020/NĐ-CP

- Bỏ quy định cá nhân đề nghị cấp lại, gia hạn chứng chỉ hành nghề kiến trúc thực hiện sát hạch theo hình thức thi trắc nghiệm (điểm b khoản 3 Điều 25 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP).
- Bổ sung hình thức sát hạch trực tuyến + yêu cầu, điều kiện đối với hình thức này.
- Cơ quan, tổ chức sát hạch quyết định lựa chọn hình thức sát hạch; ban hành quy chế sát hạch trực tuyến.
- Tổ chức xã hội – nghề nghiệp, cơ sở nghiên cứu, đào tạo về kiến trúc đã được công nhận đủ điều kiện sát hạch mà tại thời điểm công nhận chỉ đề nghị 1 hình thức tổ chức sát hạch: khi bổ sung hình thức khác thì tự bảo đảm yêu cầu, điều kiện và thông báo về Bộ Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.
- Quy định chuyển tiếp: cá nhân đã nộp hồ sơ đề nghị cấp, gia hạn chứng chỉ hành nghề kiến trúc trước ngày Nghị định số 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực mà chưa được cấp chứng chỉ hành nghề → các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục cấp, gia hạn chứng chỉ hành nghề kiến trúc được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.

3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

(3.1) Tăng cường phân cấp, cải cách thủ tục hành chính

- Phân cấp toàn diện cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (không phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng).
- Bãi bỏ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (Bộ Xây dựng thẩm định/có ý kiến thống nhất; Thủ tướng Chính phủ phê duyệt một số quy hoạch) tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, thống nhất áp dụng Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan (bãi bỏ các khoản 2, 3, 4, 5 Điều 7 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP).
- Phân cấp thẩm quyền quyết định khu vực phát triển đô thị của Thủ tướng Chính phủ cho UBND cấp tỉnh: (i) khu vực PTĐT tại các đô thị có đồ án QHC thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; (ii) khu vực PTĐT nhằm hình thành 1 đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại IV trở lên.
- Bãi bỏ thủ tục chấp thuận khi thay đổi chủ đầu tư cấp 1, khi điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (Điều 19, Điều 34).
- Bãi bỏ quy định lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, cơ quan liên quan đối với các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử tại các đô thị đặc biệt, dự án bảo tồn, tôn tạo công trình di sản văn hóa trước khi phê duyệt (khoản 2, khoản 5 Điều 40).

3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

(3.2) Bảo đảm thống nhất, đồng bộ, cụ thể hóa Luật

- Về Ban quản lý khu vực phát triển đô thị: UBND cấp tỉnh quyết định ***việc giữ nguyên hoặc tổ chức lại, giải thể BQL khu vực PTĐT*** hoặc ***giao đơn vị sự nghiệp công lập*** thuộc thẩm quyền quản lý để thực hiện nhiệm vụ quản lý khu vực PTĐT → bảo đảm đồng bộ với pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập.
- Bàn giao quản lý trong khu đô thị:
 - + Nội dung bàn giao;
 - + Xác định bên tiếp nhận bàn giao: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/ đơn vị được phân cấp, ủy quyền; đơn vị được giao trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; được quy định theo pháp luật chuyên ngành.
- Sơ bộ phương án và phương án bàn giao quản lý khu đô thị:
 - + Sơ bộ phương án bàn giao quản lý khu đô thị là 1 nội dung của đề xuất dự án đầu tư/Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng.
 - + Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị là 1 nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
- Thực hiện bàn giao quản lý trong khu đô thị và quản lý, sử dụng tài sản sau bàn giao.

3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

(3.3) Bổ sung quy định về chương trình phát triển đô thị (Nghị định số 42/2009/NĐ-CP, Nghị định số 12/2019/NĐ-CP, Thông tư số 12/2014/TT-BXD)

- Đối tượng lập chương trình PTĐT:

- + Tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

- + Thành phố, thị xã, thị trấn;

- + Khu vực dự kiến hình thành đô thị mới.

- Yêu cầu đối với chương trình PTĐT:

- + Phù hợp quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị, chiến lược, chương trình, kế hoạch... cấp cao hơn.

- + Đồng bộ với quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành.

- Nội dung chương trình PTĐT (phù hợp với từng đối tượng).

- Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt chương trình PTĐT.

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết.

3. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

(3.4) Một số nội dung khác

(3.5) Quy định chuyển tiếp

- Chương trình PTĐT đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực → tiếp tục được thực hiện cho đến khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển đô thị theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp các quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch cấp cao hơn chưa được phê duyệt, UBND cấp tỉnh được giao cơ quan tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt theo thẩm quyền chương trình PTĐT/chương trình PTĐT điều chỉnh nhưng phải bảo đảm nội dung chương trình PTĐT được phê duyệt đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 3a Nghị định số 11/2013/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định này;
- Các Ban Quản lý khu vực PTĐT đã được thành lập, giữ nguyên hoặc tổ chức lại → UBND cấp tỉnh chỉ đạo việc rà soát các nhiệm vụ đã được giao để tổ chức quản lý các khu vực PTĐT đã được phê duyệt theo đúng quy định tại Nghị định này;
- Đối với khu vực của dự án hoặc dự án đã có quyết định của UBND cấp tỉnh về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực → tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được ban hành; điều chỉnh nội dung quyết định → thực hiện theo quy định tại Nghị định này + gửi 01 bản tới Bộ Xây dựng;
- Đối với dự án chưa có phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị được phê duyệt → chủ đầu tư lập phương án bàn giao theo quy định tại Nghị định này, lấy ý kiến của bên dự kiến tiếp nhận bàn giao và gửi UBND cấp tỉnh để theo dõi, quản lý.

4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)

- (i) Xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (sửa đổi để phù hợp Luật Đầu tư, Luật số 03/2022/QH14): nhà đầu tư có đủ điều kiện +
- Trúng đấu giá;
 - Trúng đấu thầu;
 - ***Được chấp thuận nhà đầu tư theo khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư;***
 - Có quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH14).



4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)

(ii) Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước:

- Đối tượng được bố trí, sử dụng nhà ở từ trước 27/11/1992 (ngày ban hành Quyết định 118/QĐ-TTg về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương);
- Đối tượng được bố trí theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Nghị định này;
- *Đối tượng nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở mà nhà ở này đã được bố trí sử dụng theo thời điểm quy định nêu trên và được cơ quan quản lý nhà ở có văn bản đồng ý việc chuyển nhượng khi làm thủ tục thuê nhà ở theo quy định của pháp luật; không thuộc trường hợp chiếm dụng nhà ở trái pháp luật;*
- *Đối tượng thuộc trường hợp đang thực tế sử dụng nhà ở do Nhà nước quản lý có giấy tờ hợp lệ và nhà ở này không có tranh chấp, khiếu kiện, có xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở trong đơn đề nghị thuê nhà ở về việc người đang sử dụng không thuộc diện chiếm dụng trái pháp luật nhà ở này.*

4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)

(iii) Xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước:

Bổ sung trường hợp người trực tiếp sử dụng nhà ở thuộc diện có giấy tờ chứng minh quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 57 Nghị định này → xác định theo thời điểm mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy tờ chứng minh về việc sử dụng nhà ở đó.

(iv) Bổ sung quy định trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 57 Nghị định này.

(v) Bổ sung quy định về xác định tiền nhà (trong giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước) trong trường hợp giấy tờ liên quan: (1) có ghi cấp nhà nhưng không ghi chất lượng còn lại → tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của cấp nhà đó; (2) không ghi cấp nhà → tỷ lệ chất lượng còn lại bằng 50% giá trị của nhà ở cấp III.



4. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP)

(vi) Bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng trong việc quyết định cho phép điều chỉnh mục tiêu dự án đầu tư xây dựng nhà ở, điều chỉnh cơ cấu diện tích sàn nhà ở...; phân cấp cho UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền chấp thuận/quyết định chủ trương đầu tư của mình; việc xem xét, điều chỉnh mục tiêu dự án được thực hiện khi xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, pháp luật khác có liên quan (nếu có).

(vii) Quy định chuyển tiếp:

Đối với trường hợp liên quan đến xác định nhà ở cấp I, II và III và xác định chất lượng các nhà ở này quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nhưng cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt giá bán nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện bán nhà ở theo giá đã được phê duyệt, không xác định lại giá bán theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định này.

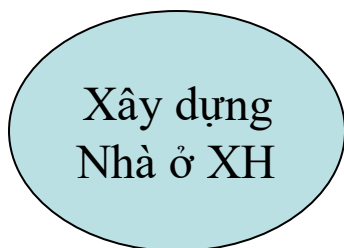
5. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)

(i) Sửa đổi, bổ sung quy định về chính sách hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với Luật Nhà ở và pháp luật về thuế.

- Đối tượng: chủ đầu tư không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật PPP)

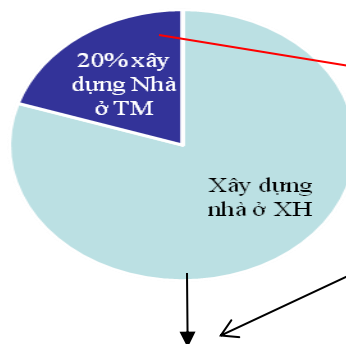
- Chính sách ưu đãi: thống nhất áp dụng theo Luật Nhà ở, pháp luật về thuế; bãi bỏ một số chính sách hỗ trợ, ưu đãi không được quy định tại Luật Nhà ở và pháp luật về thuế (giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN đối với đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê; dành 20% tổng diện tích đất ở trong dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại).

NĐ số 35/2023/NĐ-CP



$P \leq 10\%$ (bán)/15% (thuê mua, cho thuê) tổng chi phí ĐTXD

NĐ số 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa, bổ sung tại NĐ số 49/2021/NĐ-CP)



$P \leq 10\%$ (bán)/15% (thuê mua, cho thuê) tổng chi phí ĐTXD

- Bù đắp chi phí đầu tư xây dựng;
 - Giảm giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;
 - Giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở XH sau khi đầu tư.
- (Ưu đãi chủ đầu tư?)

- Thay thế cụm từ “vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công” bằng “nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung)”.

5. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)

(ii) Quy định chuyển tiếp:

- Dự án ĐTXD nhà ở xã hội đã có QĐ chủ trương đầu tư/văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư/QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực đến trước ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực + đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP → tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;
- Dự án ĐTXD nhà ở xã hội đã có QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực + đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP → tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP;
- Dự án ĐTXD nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung) + đã có QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực + chưa được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở → chủ đầu tư dự án đó được hưởng ưu đãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở.

6. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 69/2021/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung quy định về lập quy hoạch tổng mặt bằng cho phù hợp với quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.

Khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư <2ha → lập quy hoạch TMB theo pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

7. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 62/2016/NĐ-CP

7.1. Giám định tư pháp xây dựng

Bổ sung, làm rõ tiêu chuẩn, điều kiện hoạt động chuyên môn phù hợp của giám định viên tư pháp xây dựng; người giám định tư pháp theo vụ việc; tổ chức giám định tư pháp theo vụ việc; văn phòng giám định tư pháp xây dựng theo các trường hợp:

- Giám định tư pháp về sự tuân thủ các quy định pháp luật về: quy hoạch xây dựng, hoạt động đầu tư xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản (năng lực hành nghề/kinh nghiệm quản lý nhà nước – cá nhân).
- Giám định tư pháp về chất lượng xây dựng công trình: chất lượng khảo sát xây dựng hoặc thiết kế xây dựng; chất lượng công trình xây dựng, nguyên nhân sự cố công trình xây dựng (năng lực hành nghề).
- Giám định chi phí xây dựng công trình, giá trị nhà ở và bất động sản (năng lực hành nghề/kinh nghiệm quản lý nhà nước – cá nhân).

7. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 62/2016/NĐ-CP

7.2. Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng

(i) Sửa đổi, bổ sung một số quy định:

- Bổ sung, làm rõ phạm vi và lĩnh vực thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (chuyển từ Thông tư số 06/2017/TT-BXD lên).
- Làm rõ tổ chức hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; trạm thí nghiệm hiện trường.
- Phân cấp toàn diện thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng từ Bộ Xây dựng sang Sở Xây dựng.
- Làm rõ, đơn giản hóa hồ sơ, trình tự cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (không yêu cầu cung cấp bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mà chỉ kê khai số giấy phép trong đơn...).
- Bổ sung quy định về việc khôi phục hiệu lực của Giấy chứng nhận sau khi đã khắc phục đầy đủ lỗi vi phạm trong thời hạn tối đa 3 tháng kể từ ngày có Quyết định đình chỉ hiệu lực Giấy chứng nhận; sau thời gian này mà không khắc phục → hủy bỏ Giấy chứng nhận.
- Bổ sung quy định thời hạn được đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp bị hủy bỏ Giấy chứng nhận (sau 6 tháng kể từ ngày có Quyết định hủy bỏ).
- Bổ sung quy định về trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan:
 - + Trách nhiệm cơ quan quản lý nhà nước: Bộ Xây dựng; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Sở Xây dựng.
 - + Trách nhiệm của tổ chức hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng.
- Thay thế Phụ lục I (Đơn đăng ký cấp/cấp lại/bổ sung, sửa đổi GCN), Phụ lục II (Mẫu GCN); bổ sung Phụ lục IV (Nội dung đánh giá Phòng thí nghiệm - chuyển từ Thông tư số 06/2017/TT-BXD lên), Phụ lục V (Mã định danh Phòng thí nghiệm).

7. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 62/2016/NĐ-CP

7.2. Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng

(ii) Quy định chuyển tiếp

- Đối với trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 62/2016/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 8 Nghị định này:

+ Đã nộp hồ sơ đăng ký cấp GCN trước ngày Nghị định này có hiệu lực + Bộ Xây dựng đã đánh giá, tổ chức hoạt động thí nghiệm chuyên ngành xây dựng có văn bản hoàn thiện khắc phục nhưng chưa được cấp GCN → Bộ Xây dựng thực hiện việc cấp GCN cho tổ chức trong thời gian 15 ngày kể từ ngày đánh giá;

+ Đã nộp hồ sơ đăng ký cấp GCN trước ngày Nghị định này có hiệu lực + Bộ Xây dựng chưa đánh giá → trả lại hồ sơ cho tổ chức để thực hiện cấp GCN tại Sở Xây dựng;

- Tổ chức đã được cấp GCN theo quy định tại Nghị định số 62/2016/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực được tiếp tục sử dụng đến khi hết hạn. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, trường hợp tổ chức có đề nghị bổ sung, sửa đổi nội dung GCN → thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

8. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 37/2015/NĐ-CP

(i) Sửa đổi, bổ sung quy định về mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng... cho phù hợp Nghị định số 99/2021/NĐ-CP về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công ($<50\% \rightarrow \leq 30\%$ giá trị hợp đồng).

(ii) Quy định chuyển tiếp:

- Các hợp đồng xây dựng đã ký và đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực $\rightarrow$ thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực và nội dung hợp đồng đã ký;

- Các hợp đồng xây dựng đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết nếu có nội dung chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này $\rightarrow$ báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định trên nguyên tắc bảo đảm chất lượng, tiến độ, hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng và không làm phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên;

- Nội dung về hợp đồng xây dựng trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này $\rightarrow$ phải điều chỉnh lại cho phù hợp; trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng chưa đóng thầu, nếu có thay đổi nội dung liên quan đến hợp đồng cho phù hợp với các quy định tại Nghị định này $\rightarrow$ phải thông báo cho tất cả các nhà thầu đã mua hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu biết để điều chỉnh các nội dung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cho phù hợp; trường hợp đã đóng thầu $\rightarrow$ thực hiện theo quy định như đối với trường hợp đang trong quá trình đàm phán, chưa ký kết hợp đồng.

9. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 10/2021/NĐ-CP

- Bổ sung, làm rõ chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển theo quy định của pháp luật trong tổng mức đầu tư xây dựng cho phù hợp với quy định của Điều 21 Luật Lâm nghiệp, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, Điều 32 Nghị định số 11/2021/NĐ-CP quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển...
- Sửa đổi, bổ sung trách nhiệm của Bộ Tài chính: hướng dẫn việc quyết toán vốn nhà nước ngoài đầu tư công; quy định về quản lý, sử dụng các khoản thu từ hoạt động tư vấn, quản lý dự án của các chủ đầu tư, Ban quản lý dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

10. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

10.1. Thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu

Nghị định số 06/2021/NĐ-CP		Nghị định số 35/2023/NĐ-CP	
(1) Hội đồng			
Công trình thuộc DA quan trọng quốc gia; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.		Giữ nguyên	
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành			
- Công trình do Thủ tướng CP giao; - Công trình cấp đặc biệt, cấp I; - Công trình trên địa bàn hành chính 2 tỉnh trở lên; (trừ (1))		- Công trình do Thủ tướng CP giao; - Công trình cấp đặc biệt, cấp I; - Công trình trên địa bàn hành chính 2 tỉnh trở lên; (trừ (1); (4); <u>Công trình thuộc DA chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật</u>)	
- Công trình do Bộ, cơ quan Trung ương quyết định đầu tư hoặc phân cấp ủy quyền quyết định đầu tư; - Công trình thuộc DA do Tập đoàn kinh tế nhà nước quyết định đầu tư hoặc làm chủ đầu tư.			
(3) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh			
Công trình trên địa bàn; trừ (1), (2).		Giữ nguyên	
(4) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh			
		Công trình thuộc DA sử dụng vốn đầu tư công do Chủ tịch UBND thành phố quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư (trừ (1)).	

10. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

10.1. Thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu

Quy định chuyển tiếp về thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và bổ sung khoản 3a vào sau khoản 3 Điều 53 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

(i) CTXD khởi công trước ngày Nghị định số 06/2021/NĐ-CP có hiệu lực thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định này → thực hiện theo quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại (ii).

(ii) CTXD đã khởi công trước ngày Nghị định số 06/2021/NĐ-CP có hiệu lực thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại đồng thời Nghị định số 46/2015/NĐ-CP, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu xác định theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP là CQCM về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp huyện theo phân cấp → thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

2. Quy định chuyển tiếp đối với những nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

(i) CTXD khởi công trước ngày Nghị định này có hiệu lực, thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại Nghị định này → thực hiện theo quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại (ii);

(ii) CTXD đã khởi công trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 06/2021/NĐ-CP có hiệu lực đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực, thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại đồng thời Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, Nghị định này và thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu xác định theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP là CQCM về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh hoặc UBND cấp huyện theo phân cấp → thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

10. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

10.2. Sửa đổi, bổ sung một số quy định:

- Sửa đổi, bổ sung quy định về trách nhiệm của Tổng thầu EPC và các bên liên quan cho thống nhất với Nghị định số 50/2021/NĐ-CP.
- Bổ sung quy định về điều kiện đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác, sử dụng; bàn giao công trình, hạng mục công trình (đối với công trình thuộc dự án khu đô thị):
 - + Đối với công trình thuộc dự án khu đô thị: chủ đầu tư phải hoàn thành việc xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi
 - + Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường/ đăng ký môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; quy định khác.
- Một số nội dung khác.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.1. Về phân loại dự án

(i) Bổ sung mục Ghi chú vào sau mục VII tại Phụ lục IX kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP:

Việc phân loại dự án tại Phụ lục này để phục vụ quản lý các hoạt động xây dựng theo pháp luật về xây dựng, không áp dụng để xác định dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc đối tượng thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai số 45/2013/QH13.

(ii) Bổ sung quy định chuyên tiếp tại Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP:

Đối với các dự án được xác định là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quyết định hoặc chấp thuận trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà không đáp ứng quy mô quy định tại khoản 1 mục VII Phụ lục IX Nghị định này thì không yêu cầu thực hiện các quy định riêng về khu đô thị theo quy định của Nghị định này; việc phân loại dự án khu đô thị theo quy định tại Phụ lục IX Nghị định này không áp dụng để xác định dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc đối tượng thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai số 45/2013/QH13; các nội dung liên quan đến pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu đối với khu đô thị, khu đô thị mới được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
I. Dự án ĐTXD sử dụng vốn đầu tư công	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
- DA do Thủ tướng giao; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))	- DA do Thủ tướng giao; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))
- DA nhóm B do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT; - DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. (i)	- DA nhóm B có công trình cấp đặc biệt, cấp I do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT; - DA thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT. (ii)
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
DA được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)); dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + DA nhóm B do người đứng đầu cơ quan trung ương phân cấp, ủy quyền QĐĐT. + DA nhóm B, có công trình cấp II trở xuống do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT. + DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) phân cấp, ủy quyền QĐĐT.
(3) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh	
Dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư	Giữ nguyên

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP		Nghị định số 35/2023/NĐ-CP	
II. Dự án ĐTXD sử dụng vốn Nhà nước ngoài đầu tư công			
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành			
- DA do Quốc hội, Thủ tướng chấp thuận chủ trương ĐT; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))		- DA do Quốc hội, Thủ tướng chấp thuận chủ trương ĐT; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))	
- DA nhóm B <u>do người đứng đầu CQ TW, tập đoàn kinh tế, TCT nhà nước QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT</u>; - <u>DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I</u>; - DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. (i)		- DA nhóm B <u>có công trình cấp đặc biệt, cấp I</u>; - DA thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT (*). (ii)	
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh			
DA được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1); dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng).		- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + DA nhóm B, có công trình cấp II trở xuống do người đứng đầu cơ quan trung ương, tập đoàn kinh tế, TCT nhà nước QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. + DA nhóm C có công trình cấp đặc biệt, cấp I (trừ *). + DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) phân cấp, ủy quyền QĐĐT.	
(3) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh			
Dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư		Giữ nguyên	

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
III. Dự án PPP	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
- DA do Thủ tướng quyết định chủ trương ĐT; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên.	- DA do Thủ tướng quyết định chủ trương ĐT; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên. (iii)
- DA do người đứng đầu cơ quan trung ương, Thủ trưởng cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phê duyệt DA hoặc phân cấp, ủy quyền phê duyệt DA; - DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I. (i)	- DA do người đứng đầu cơ quan trung ương, Thủ trưởng cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phê duyệt DA. (ii)
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
DA PPP được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + DA do người đứng đầu cơ quan trung ương, Thủ trưởng cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phân cấp, ủy quyền phê duyệt DA. + DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I (trừ (iii)).

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
IV. Dự án ĐTXD sử dụng vốn khác (quy mô lớn, DA có công trình ảnh hưởng AT, lợi ích cộng đồng)	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
- DA do Quốc hội, Thủ tướng chấp thuận chủ trương ĐT; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên.	- DA do Quốc hội, Thủ tướng chấp thuận chủ trương ĐT; - DA nhóm A; - DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên.
- <u>DA ĐTXD có công trình cấp đặc biệt, cấp I;</u> (i)	- <u>DA nhóm B có công trình cấp đặc biệt, cấp I.</u> (ii)
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
DA được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = DA nhóm C có công trình cấp đặc biệt, cấp I.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.3. Về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP		Nghị định số 35/2023/NĐ-CP	
I. Dự án ĐTXD sử dụng vốn đầu tư công			
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành			
- Công trình thuộc DA do Thủ tướng giao; - Công trình thuộc DA quan trọng quốc gia; DA nhóm A; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))		- Công trình thuộc DA do Thủ tướng giao; - Công trình thuộc DA quan trọng quốc gia; DA nhóm A; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))	
- Công trình thuộc DA nhóm B do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT; - Công trình thuộc DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. (i) _____		- Công trình thuộc DA nhóm B có công trình cấp đặc biệt, cấp I do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT; - Công trình thuộc DA thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT. (ii) _____	
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh			
Công trình thuộc DA được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)).		- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + CT thuộc DA nhóm B do người đứng đầu cơ quan trung ương phân cấp, ủy quyền QĐĐT. + CT thuộc DA nhóm B, có công trình cấp II trở xuống do người đứng đầu cơ quan trung ương QĐĐT. + CT thuộc DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) phân cấp, ủy quyền QĐĐT.	
(3) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh			
Công trình thuộc dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư		Giữ nguyên	

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.3. Về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
II. Dự án ĐTXD sử dụng vốn Nhà nước ngoài đầu tư công	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
- Công trình thuộc DA do Quốc hội, TTg chấp thuận chủ trương ĐT; - Công trình thuộc DA nhóm A; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))	- Công trình thuộc DA do Quốc hội, TTg chấp thuận chủ trương ĐT; - Công trình thuộc DA nhóm A; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên; (trừ (3))
- Công trình thuộc DA nhóm B <u>do người đứng đầu cơ quan trung ương, tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT</u>; - Công trình thuộc DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I; - Công trình thuộc DA <u>nhóm C</u> thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. (i) —————	- Công trình thuộc DA nhóm B <u>có công trình cấp đặc biệt, cấp I</u>; - Công trình thuộc DA thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) QĐĐT. (ii) ↓
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
Công trình thuộc DA được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + CT thuộc DA nhóm B, có công trình cấp II trở xuống do người đứng đầu cơ quan trung ương, tập đoàn kinh tế, TCT nhà nước QĐĐT hoặc phân cấp, ủy quyền QĐĐT. + CT thuộc DA nhóm C có CT cấp đặc biệt, cấp I. + CT thuộc DA nhóm C thuộc chuyên ngành quản lý, do Bộ quản lý CTXD chuyên ngành (mà cơ quan chuyên môn về xây dựng này trực thuộc) phân cấp, ủy quyền QĐĐT.
(3) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh	
Công trình thuộc dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư hoặc phân cấp, ủy quyền quyết định đầu tư	Giữ nguyên

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.3. Về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
III. Dự án PPP	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
- Công trình thuộc DA do Quốc hội, Thủ tướng quyết định chủ trương ĐT; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên.	- Công trình thuộc DA do Quốc hội, Thủ tướng quyết định chủ trương ĐT; - Công trình thuộc DA được ĐTXD trên địa bàn 2 tỉnh trở lên. (iii)
- Công trình thuộc DA do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ở trung ương, cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phê duyệt DA hoặc phân cấp, ủy quyền phê duyệt DA; - Công trình thuộc DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I. (i)	Công trình thuộc DA do người đứng đầu cơ quan trung ương, Thủ trưởng cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phê duyệt DA. (ii)
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
Công trình thuộc DA PPP được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh. (trừ (1)).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = + Công trình thuộc DA do người đứng đầu cơ quan trung ương, Thủ trưởng cơ quan khác theo quy định của pháp luật về PPP phân cấp, ủy quyền phê duyệt DA. + Công trình thuộc DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I (trừ (iii)).

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.3. Về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP	Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
IV. Dự án ĐTXD sử dụng vốn khác	
(1) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành	
Công trình thuộc DA có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, gồm: - DA được ĐTXD trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên;	Công trình thuộc DA có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, gồm: - DA được ĐTXD trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên;
- <u>DA có công trình cấp đặc biệt, cấp I;</u> (i)	- <u>DA nhóm B trở lên có công trình cấp đặc biệt, cấp I.</u> (ii)
(2) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh	
Công trình thuộc dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (trừ (1)).	- Giữ nguyên - (i) - (ii) = Công trình thuộc DA nhóm C có công trình cấp đặc biệt, cấp I.

- Bổ sung, làm rõ thẩm quyền thẩm định đối với dự án có nhiều công trình chính có cùng 1 cấp → chủ đầu tư được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo 01 công trình chính của dự án.

- Bổ sung, làm rõ việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi được thực hiện đối với toàn bộ dự án hoặc từng dự án thành phần, từng giai đoạn thực hiện theo phân kỳ đầu tư; xác định thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với dự án được phân chia thành dự án thành phần: xác định theo nhóm của dự án thành phần; làm rõ trường hợp phân chia dự án thành phần khi quyết định đầu tư.

- Bổ sung quy định về điều chỉnh dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

+ Tăng tổng mức đầu tư vượt 10% mức quy định lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật → phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh + thẩm định theo quy định đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh.

Trường hợp chỉ điều chỉnh tổng mức đầu tư mà không điều chỉnh thiết kế xây dựng → được sử dụng thiết kế bản vẽ thi công (không yêu cầu lập thiết kế cơ sở).

+ Điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công + không thay đổi các nội dung khoản 2 Điều 19 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP + không tăng tổng mức đầu tư, sau khi được người quyết định đầu tư cho phép điều chỉnh → chủ đầu tư thực hiện thẩm định và phê duyệt các nội dung điều chỉnh.

- Một số nội dung khác.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.4. Về Ban Quản lý dự án chuyên ngành, khu vực

- Thẩm quyền thành lập đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công: theo pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập. Xử lý vướng mắc đối với các Ban Quản lý dự án do Tổng cục quyết định thành lập.
- Một số nội dung khác.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.5. Về Giấy phép xây dựng

- Bổ sung quy định xác định điều kiện phù hợp với quy hoạch trong một số trường hợp:
 - + Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng và theo quy định, dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác thì quy hoạch xây dựng và quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành này là cơ sở để xem xét cấp GPXD;
 - + Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác có liên quan hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp GPXD.
- Bổ sung quy định xác định thẩm quyền cấp GPXD trong một số trường hợp:
 - + Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp GPXD được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án;
 - + Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp GPXD được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo.
- Bổ sung thành phần hồ sơ đề nghị cấp GPXD trong một số trường hợp: (1) Hợp đồng thuê đất hợp pháp (trường hợp chủ đầu tư thuê đất để đầu tư xây dựng); (2) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu công trình, bộ phận công trình hiện hữu/ Hợp đồng thuê công trình, bộ phận công trình hợp pháp (trường hợp đầu tư xây dựng công trình gắn vào công trình, bộ phận công trình hiện hữu).
- Bổ sung trường hợp thu hồi GPXD được cấp không đúng quy định của pháp luật: GPXD được cấp không đáp ứng các điều kiện cấp GPXD theo quy định của pháp luật.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.6. Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng

*** Lưu ý: điều kiện hành nghề kiến trúc của tổ chức, cá nhân hành nghề kiến trúc, việc cấp CCHN kiến trúc được thực hiện theo pháp luật về kiến trúc.**

- Bổ sung hình thức sát hạch trực tuyến + yêu cầu, điều kiện đối với hình thức này.
- Cơ quan, tổ chức sát hạch quyết định lựa chọn hình thức sát hạch; ban hành quy chế sát hạch trực tuyến.
- Mở rộng thẩm quyền sát hạch phục vụ cấp CCHN; cơ quan có thẩm quyền cấp CCHN được thực hiện sát hạch phục vụ cấp CCHN hạng I, II, III; tăng thời gian có giá trị của kết quả sát hạch từ 6 tháng → 12 tháng;
- Làm rõ thẩm quyền cấp CCNL của tổ chức xã hội – nghề nghiệp: cấp CCNL hạng II, III cho tổ chức là hội viên, thành viên của mình.
- Bổ sung, làm rõ thẩm quyền cấp CCHN, CCNL hạng II, III do cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp trước ngày Nghị định có hiệu lực: Sở Xây dựng; tổ chức xã hội – nghề nghiệp.
- Xử lý vướng mắc liên quan đến hành nghề của cá nhân có chứng chỉ hành nghề kiến trúc: bổ sung quy định cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng có CCHN hoạt động xây dựng hoặc **CCHN kiến trúc** đối với dịch vụ thiết kế kiến trúc công trình, thẩm tra kiến trúc được cấp theo Luật Kiến trúc.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.6. Về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng

- Phân cấp toàn diện thẩm quyền cấp Giấy phép hoạt động xây dựng cho nhà thầu nước ngoài về Sở Xây dựng (trước đây cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng cấp đối với dự án quan trọng quốc gia, nhóm A, dự án trên địa bàn 2 tỉnh; Sở Xây dựng cấp đối với dự án nhóm B, C).
- Bổ sung quy định về điều chỉnh Giấy phép hoạt động xây dựng (các trường hợp điều chỉnh, trình tự, thủ tục điều chỉnh Giấy phép hoạt động xây dựng).
- Các nội dung khác: bổ sung đầy đủ quy định về năng lực của cá nhân, tổ chức thiết kế, thi công xây dựng; chỉnh sửa các lỗi kỹ thuật, nội dung để tránh chồng chéo với pháp luật có liên quan; bổ sung việc xác định kinh nghiệm của chỉ huy trưởng trong hồ sơ đề nghị cấp CCNL của tổ chức trong trường hợp chỉ phải kê khai kinh nghiệm; sửa đổi, bổ sung quy định về gia hạn chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng; bổ sung quy định về việc xác định lĩnh vực hoạt động xây dựng trong trường hợp cấp gia hạn CCNL đối với tổ chức đã được cấp chứng chỉ có lĩnh vực hoạt động xây dựng khác với quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP...

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.7. Xử lý chuyển tiếp

(i) Sửa đổi, bổ sung Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

- Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với dự án BT:

+ Thực hiện theo pháp luật về PPP (khoản 5 Điều 101 Luật PPP + Nghị định số 35/2021/NĐ-CP);

+ Trường hợp dự án BT được chuyển tiếp theo pháp luật về PPP (dự án BT đã lựa chọn được nhà đầu tư nhưng chưa lập TKXD triển khai sau TKCS; dự án BT điều chỉnh): thẩm quyền, nội dung và trình tự thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với BCNCKT, TKXD triển khai sau TKCS được thực hiện theo quy định đối với dự án PPP.

- Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

+ Dự án được xác định là dự án ĐTXD khu đô thị tại quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư hoặc quyết định, chấp thuận trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà không đáp ứng quy mô tại Phụ lục IX Nghị định → không yêu cầu thực hiện các quy định riêng về khu đô thị theo Nghị định.

+ Việc phân loại dự án ĐTXD khu đô thị tại Phụ lục IX Nghị định → không áp dụng để xác định dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc đối tượng thu hồi đất theo Điều 62 Luật Đất đai.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.7. Xử lý chuyển tiếp

(i) Sửa đổi, bổ sung Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

- Sửa đổi, bổ sung quy định chuyển tiếp đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định TKXD triển khai sau TKCS theo quy định Nghị định số 113/2020/NĐ-CP + không thuộc đối tượng yêu cầu thẩm định TKXD tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo Luật số 62/2020/QH14, khi điều chỉnh dự án, TKXD thì việc thẩm định và quản lý về GPXD quy định:

+ Điều chỉnh DA thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP → phải trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định BCNCKT điều chỉnh; chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt TKXD triển khai sau TKCS.

+ Trường hợp thông báo kết quả thẩm định TKXD triển khai sau TKCS kết luận đủ điều kiện miễn GPXD, khi điều chỉnh DA, TKXD thì tiếp tục được miễn GPXD.

+ Trường hợp thông báo kết quả thẩm định TKXD triển khai sau TKCS của cơ quan chuyên môn về xây dựng không có đánh giá đủ điều kiện miễn GPXD → phải thực hiện tiếp tục cấp GPXD/GPXD điều chỉnh.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.7. Xử lý chuyển tiếp

(ii) Quy định chuyển tiếp đối với nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

- Dự án, CTXD đã trình cơ quan chuyên môn về XD thẩm định/thẩm định điều chỉnh BCNCKT, TKXD triển khai sau TKCS trước ngày Nghị định này có hiệu lực + đủ điều kiện thẩm định theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP nhưng chưa có thông báo kết quả thẩm định → việc thực hiện thẩm định tiếp tục thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP. Dự án, CTXD đã được cơ quan chuyên môn về XD thẩm định khi có yêu cầu điều chỉnh kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực → việc thẩm định BCNCKT, TKXD điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

- Dự án, CTXD đã trình cơ quan chuyên môn về XD thẩm định/thẩm định điều chỉnh BCNCKT, TKXD triển khai sau TKCS trước ngày Nghị định này có hiệu lực, trường hợp không đủ điều kiện thẩm định hoặc kết quả thẩm định là không đủ điều kiện trình phê duyệt → chủ đầu tư phải hoàn thiện các yêu cầu và trình thẩm định lại theo quy định tại Nghị định này.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.7. Xử lý chuyển tiếp

(ii) Quy định chuyển tiếp đối với nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

- Dự án ĐTXD quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, khoản 4 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung) đã được phê duyệt đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực hoặc đã trình cơ quan chuyên môn về XD thẩm định BCNCKT + đủ điều kiện thẩm định theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP nhưng chưa có văn bản thông báo kết quả thẩm định trước ngày Nghị định này có hiệu lực → không yêu cầu lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định này; quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được phê duyệt đúng quy định của pháp luật để làm căn cứ lập dự án ĐTXD thì đồng thời là cơ sở để xem xét cấp GPXD.

- Ban quản lý dự án ĐTXD chuyên ngành, Ban quản lý dự án ĐTXD khu vực đã được thành lập trước ngày Nghị định này có hiệu lực được tiếp tục hoạt động.

- Nhà thầu nước ngoài đã trình hồ sơ đề nghị cấp/điều chỉnh Giấy phép hoạt động xây dựng nhưng chưa hoàn thành việc cấp → tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP. Việc cấp, điều chỉnh Giấy phép hoạt động xây dựng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực → được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

11. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

11.7. Xử lý chuyển tiếp

(ii) Quy định chuyển tiếp đối với nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 15/2021/NĐ-CP tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP (tiếp)

- Tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đề nghị cấp CCNL, CCHN trước ngày Nghị định này có hiệu lực → được xét cấp CCNL, CCHN theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.
- Tổ chức đã ký, đang thực hiện hợp đồng XD, cá nhân đang tham gia hoạt động XD kể từ ngày Nghị định số 15/2021/NĐ-CP có hiệu lực đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực đối với công trình cấp IV thuộc trường hợp không yêu cầu CCNL, CCHN theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP nhưng thuộc trường hợp phải có CCNL, CCHN theo quy định tại Nghị định này → được tiếp tục thực hiện đến khi hoàn thành công việc mà không yêu cầu phải có CCNL, CCHN;
- Hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại GPXD đã nộp theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa được cấp GPXD → việc cấp GPXD được tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP. Việc cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại GPXD kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực → được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.
- Dự án ĐTXD đã được cấp GPXD theo giai đoạn hoặc cho 01 hoặc một số công trình của dự án theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP trước ngày Nghị định này có hiệu lực → thẩm quyền cấp GPXD đối với các giai đoạn tiếp theo hoặc các công trình còn lại của dự án được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

12. Kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng

(1) Các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng các lĩnh vực xây dựng)

Lĩnh vực quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị

Lĩnh vực kiến trúc

Lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng

Lĩnh vực phát triển đô thị

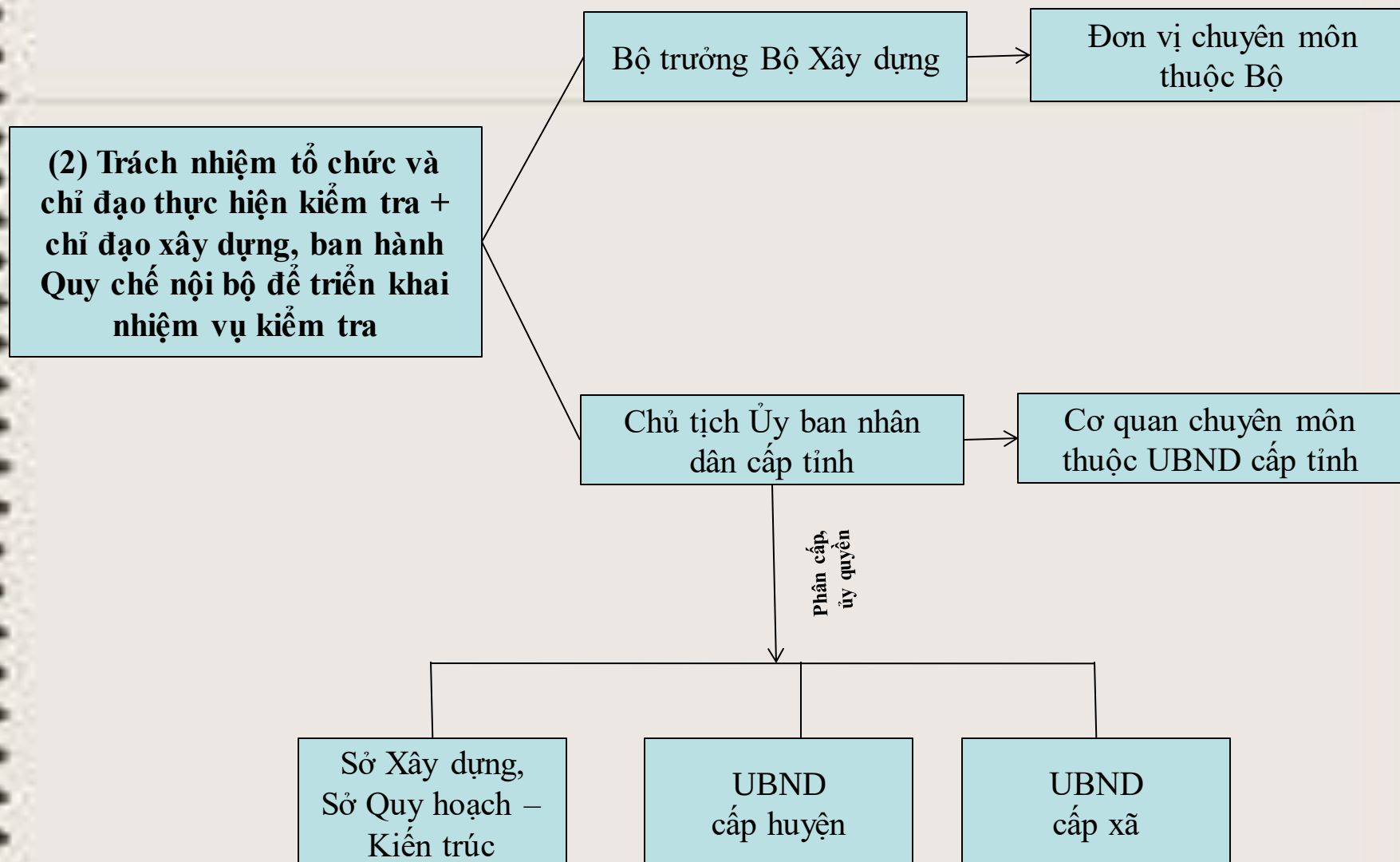
Lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật

Lĩnh vực nhà ở và công sở

Lĩnh vực thị trường bất động sản

Lĩnh vực vật liệu xây dựng

12. Kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng



12. Kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng

(3) Hình thức kiểm tra:

- Định kỳ → ban hành Kế hoạch trước 15/3 hàng năm, bảo đảm không trùng lặp kế hoạch kiểm tra các cấp và kế hoạch thanh tra (về nội dung, đối tượng, phạm vi, lĩnh vực).
- Đột xuất.

(4) Ban hành Quyết định kiểm tra.

(5) Nội dung kiểm tra:

- Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật, văn bản chỉ đạo, điều hành thuộc lĩnh vực xây dựng; công bố định mức, đơn giá xây dựng, tiêu chuẩn cơ sở thuộc lĩnh vực xây dựng (nếu có);
- Việc thực hiện các quy định pháp luật, các nhiệm vụ được phân cấp, ủy quyền, các nhiệm vụ theo chức năng được giao thuộc lĩnh vực xây dựng;
- Việc bố trí nguồn lực và các điều kiện khác bảo đảm cho việc thi hành pháp luật; việc thực hiện thống kê, chế độ báo cáo, lưu trữ, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu.

(6) Kết luận kiểm tra.

(7) Công khai kết luận kiểm tra.

(8) Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận kiểm tra

13. Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính

(1) Việc tiếp nhận hồ sơ và giải quyết các TTHC trong các lĩnh vực xây dựng được thực hiện như sau:

- Tổ chức, cá nhân lập, trình hồ sơ, đề nghị giải quyết thủ tục hành chính chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, không được yêu cầu nộp thêm giấy tờ khác ngoài các giấy tờ trong hồ sơ theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành;
- Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

(2) Hồ sơ được gửi bằng một trong các hình thức sau:

- Gửi trực tiếp;
- Thông qua dịch vụ bưu chính;
- Gửi các tệp tin chứa bản sao điện tử các thành phần hồ sơ gốc thông qua hình thức dịch vụ công trực tuyến. Trường hợp tệp tin chứa các thành phần hồ sơ có dung lượng lớn, không gửi được thông qua dịch vụ công trực tuyến thì được gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính.

(3) Mẫu đơn, tờ khai, thành phần hồ sơ có quy định về các thông tin đã có trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành thì các thông tin này được thay thế bằng mã số định danh cá nhân hoặc mã số chuyên ngành thể hiện trong mẫu đơn, tờ khai khi cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành được vận hành.

Trân trọng cảm ơn!

