

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Số: 39 /2009/TT-BXD

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2009*

## **THÔNG TƯ**

### **HƯỚNG DẪN VỀ QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ**

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009;

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 209/2004/NĐ-CP ngày 1/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 12/2009/NĐ-CP) và Nghị định 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi một số điều 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,

Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ như sau:

#### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ trên lãnh thổ Việt Nam.

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ trên các lô đất của dự án nhà ở cũng phải áp dụng theo các quy định của Thông tư này.

##### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với các hộ gia đình, cá nhân (dưới đây viết tắt là chủ nhà) khi xây

dựng nhà ở riêng lẻ, các chủ đầu tư dự án nhà ở riêng lẻ xây dựng trên các lô đất của dự án (dưới đây viết tắt là chủ đầu tư) và các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại Điều 1 của Thông tư này.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà ở riêng lẻ* (dưới đây viết tắt là nhà ở) là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở, thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở và xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.
2. *Công trình liền kề* là công trình nằm sát nhà ở được xây dựng nhưng có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái...) với nhà ở được xây dựng.
3. *Công trình lân cận* là các công trình ở gần vị trí xây dựng nhà ở có thể bị lún, biến dạng hoặc bị các hư hại khác do việc xây dựng nhà ở gây nên.

### **Điều 4. Nguyên tắc chung đối với xây dựng nhà ở**

Việc xây dựng nhà ở được thực hiện theo các nguyên tắc sau:

1. Phải có bản vẽ thiết kế.
2. Thiết kế nhà ở phải được lập trên cơ sở kiểm tra ranh giới đất và chất lượng nền đất nơi dự kiến xây dựng nhà ở hoặc báo cáo kết quả khảo sát xây dựng, nếu có; kết quả xem xét, kiểm tra hiện trạng các công trình liền kề, lân cận; phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định khác của pháp luật có liên quan; phải bảo đảm an toàn cho nhà ở và không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.
3. Phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật trước khi khởi công trừ nhà ở tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt. Trình tự, thủ tục và hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở được niêm yết tại cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng nhà ở khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cao độ 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 và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng thì chủ nhà phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng nhà ở theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

4. Việc thi công xây dựng nhà ở phải bảo đảm chất lượng công trình, an toàn lao động và bảo đảm vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng; không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

Khuyến khích chủ nhà thực hiện chế độ giám sát thi công xây dựng nhà ở.

5. Tổ chức, cá nhân thực hiện việc khảo sát xây dựng, thiết kế và thi công xây dựng nhà ở phải có năng lực phù hợp với công việc đảm nhận theo quy định của Thông tư này và phải chịu trách nhiệm trước chủ nhà và pháp luật về chất lượng công việc do mình đảm nhận. Trường hợp chủ nhà có đủ năng lực thì được tự thực hiện các công việc nêu trên.

6. Chủ nhà có thể giao cho từng nhà thầu thực hiện từng công việc hoặc có thể giao cho một nhà thầu thực hiện tổng thầu hoặc thực hiện theo hình thức tổng thầu chìa khóa trao tay. Giao kết giữa chủ nhà và các nhà thầu phải được thể hiện thông qua hợp đồng xây dựng xác lập bằng văn bản, đặc biệt đối với các nhà thầu khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình.

7. Tùy theo từng công việc mà hợp đồng xây dựng có thể bao gồm toàn bộ hay một phần các nội dung cơ bản sau:

a) Thông tin về các bên tham gia ký kết hợp đồng và các thông tin khác: tên giao dịch của bên tham gia ký kết hợp đồng; đại diện của các bên; địa chỉ đăng ký kinh doanh hay địa chỉ để giao dịch; mã số thuế; giấy đăng ký kinh doanh; số tài khoản; điện thoại, fax, e-mail; thời gian ký kết hợp đồng và các thông tin liên quan khác.

b) Nội dung và khối lượng công việc.

c) Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc.

d) Tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành công việc.

đ) Giá hợp đồng xây dựng; tạm ứng hợp đồng xây dựng; thanh toán hợp đồng xây dựng; điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

e) Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ nhà và của bên nhận thầu trong việc quản lý chất lượng công trình xây dựng, nghiệm thu các công việc hoàn thành; bảo hành công trình; bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ; điện, nước và an ninh công trường; xử lý đối với các sai sót.

g) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng bởi bên chủ nhà và bên nhận thầu.

h) Thưởng, phạt vi phạm hợp đồng.

i) Giải quyết khi xảy ra rủi ro cũng như các bất khả kháng; giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng.

k) Các thoả thuận khác.

l) Quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng.

Chủ nhà tham khảo các mẫu hợp đồng khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình và giám sát thi công xây dựng công trình được đăng trên trang thông tin

điện tử ([www.xaydung.gov.vn](http://www.xaydung.gov.vn)) của Bộ Xây dựng hoặc được niêm yết tại cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

8. Tranh chấp giữa chủ nhà và các nhà thầu tham gia xây dựng nhà ở về chất lượng, tiến độ, giá cả phải được giải quyết trên cơ sở hợp đồng xây dựng và theo trình tự quy định tại Thông tư này. Tranh chấp nếu có xảy ra giữa chủ nhà, các nhà thầu với chủ quản lý, chủ các công trình liền kề, lân cận phải được giải quyết theo trình tự hướng dẫn của Thông tư này và các quy định của pháp luật có liên quan.

9. Hồ sơ nhà ở phải được lập và lưu trữ theo quy định tại Điều 14 Thông tư này.

### **Điều 5. Trách nhiệm của chủ nhà, chủ đầu tư và của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng và giám sát thi công xây dựng nhà ở**

1. Chủ nhà hoặc chủ đầu tư có các quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 50, Điều 57, Điều 75, Điều 76 và Điều 88 Luật Xây dựng và các quy định tại Thông tư này.

2. Cá nhân, tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng có các quyền hạn và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 51, Điều 58, Điều 76, Điều 77 và Điều 89 Luật Xây dựng và các quy định tại Thông tư này.

Cá nhân, tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ nhà, chủ đầu tư về các nội dung đã cam kết trong hợp đồng, bao gồm cả số lượng, chất lượng, thời gian thực hiện, tính chính xác của sản phẩm, chất lượng và độ an toàn sản phẩm tư vấn; phải bồi thường thiệt hại do các sai sót trong việc tư vấn của mình gây ra.

3. Trong quá trình thi công, chủ nhà hoặc người đại diện được chủ nhà ủy quyền thỏa thuận với nhà thầu thi công xây dựng về trách nhiệm thực hiện quản lý chất lượng nhà ở, an toàn lao động và vệ sinh môi trường với các công việc nêu tại khoản 2 Điều 12 Thông tư này.

## **Chương II**

### **HƯỚNG DẪN VỀ KIỂM TRA RANH GIỚI ĐẤT VÀ CHẤT LƯỢNG NỀN ĐẤT NƠI DỰ KIẾN XÂY DỰNG NHÀ Ở VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG NHÀ Ở**

#### **Điều 6. Kiểm tra ranh giới đất nơi dự kiến xây dựng nhà ở**

1. Khi xây dựng nhà ở tại đô thị, điểm dân cư tập trung và điểm dân cư nông thôn, chủ nhà cần kiểm tra ranh giới đất, các vật kiến trúc được xác định trong các giấy tờ về sở hữu đất, đường ống cấp, thoát nước dùng chung để tránh tranh chấp ranh giới đất và quyền sở hữu các vật kiến trúc.

2. Việc kiểm tra ranh giới đất được thực hiện theo một trong các phương pháp sau:

a) Đo bằng thước.

b) Đo bằng các loại máy trắc đạc.

c) Tham khảo bản đồ địa chính giải thửa do các cơ quan có chức năng có thẩm quyền cung cấp.

Khi có sai khác giữa sơ đồ đất được xác định kèm theo giấy tờ sở hữu đất với ranh giới thực tế tại thời điểm xây dựng nhà ở, chủ nhà cần phải tổ chức đo đạc, lập bản đồ ranh giới đất ở tỷ lệ 1/200 với hệ tọa độ theo quy định và thông báo cho các chủ hộ liền kề.

3. Đối với dự án nhà ở thì chủ đầu tư phải đo đạc, lập bản đồ và bàn giao mốc, ranh giới đất cho chủ nhà.

### **Điều 7. Kiểm tra chất lượng đất nền nơi dự kiến xây dựng nhà ở**

Tùy theo quy mô nhà ở, mà việc kiểm tra chất lượng đất nền nơi dự kiến xây dựng nhà ở được thực hiện theo các quy định sau để có cơ sở để thiết kế móng nhà:

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup>, có từ 2 tầng trở xuống thì chủ nhà tự thực hiện hoặc thuê tổ chức, cá nhân thiết kế nhà ở thực hiện kiểm tra chất lượng đất nền nơi dự kiến xây dựng nhà ở theo một trong các phương pháp sau:

a) Kiểm tra trực tiếp bằng mắt thông qua hố đào thủ công để xác định chiều dày, chất lượng các lớp đất và xác định lớp đất dự kiến đặt móng nhà.

b) Tham khảo số liệu khảo sát địa chất công trình và giải pháp xử lý nền, móng của các công trình lân cận.

c) Tham khảo các số liệu địa chất công trình nơi xây dựng nhà ở do cơ quan có chức năng hoặc có thẩm quyền cung cấp.

Trường hợp không có các thông tin nêu trên hoặc số liệu khảo sát xây dựng thu thập được có độ tin cậy thấp thì chủ nhà cần thuê nhà thầu khảo sát có đủ điều kiện năng lực để thực hiện khảo sát xây dựng.

2. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên thì chủ nhà phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 46 và Điều 54 Nghị định 12/2009/NĐ-CP để thực hiện khảo sát xây dựng, trừ khi có được các số liệu khảo sát xây dựng đủ tin cậy do cơ quan có chức năng hoặc có thẩm quyền cung cấp.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 46 và Điều 54 Nghị định 12/2009/NĐ-CP để thực hiện khảo sát địa chất công trình.

### **Điều 8. Kiểm tra hiện trạng các công trình liền kề và các công trình lân cận khi xây dựng nhà ở tại đô thị, điểm dân cư tập trung và điểm dân cư nông thôn**

1. Để bảo đảm an toàn cho các công trình liền kề cũng như làm cơ sở để giải quyết tranh chấp phát sinh nếu có giữa chủ nhà và với các chủ công trình này, trước khi phá dỡ công trình cũ hoặc trước khi thi công xây dựng nhà ở, chủ nhà cần chủ động phối hợp với các chủ công trình liền kề

kiểm tra hiện trạng các công trình liền kề. Chủ nhà có thể tự thực hiện hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp thực hiện việc này.

2. Nội dung kiểm tra hiện trạng công trình liền kề bao gồm: tình trạng lún, nghiêng, nứt, thấm dột và các biểu hiện bất thường khác của công trình liền kề. Kết quả kiểm tra hiện trạng được thể hiện bằng văn bản hoặc bằng ảnh, bằng phim. Khi cần thiết, tiến hành đo đạc và đánh dấu các biểu hiện hư hỏng trên bề mặt công trình để có cơ sở theo dõi.

3. Khi dự kiến các công trình lân cận có thể bị hư hại do việc xây dựng nhà ở gây nên, chủ nhà cần chủ động kiểm tra hiện trạng các công trình lân cận này như nêu tại khoản 2 Điều này.

4. Chủ nhà có thể thỏa thuận với các chủ công trình liền kề, lân cận để họ tự kiểm tra hiện trạng công trình của mình.

5. Kết quả kiểm tra hiện trạng phải được sự thống nhất giữa chủ nhà với các chủ các công trình liền kề có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của đại diện tổ dân phố khi cần thiết.

6. Trường hợp các chủ công trình liền kề, lân cận không cho kiểm tra hiện trạng công trình thì chủ nhà cần báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc đại diện tổ dân phố để yêu cầu các chủ công trình này phối hợp với chủ nhà để kiểm tra. Nếu các chủ công trình liền kề, lân cận vẫn không hợp tác kiểm tra thì chủ nhà vẫn thực hiện việc thiết kế, thi công xây dựng nhà ở. Mọi chứng cứ về hư hỏng công trình liền kề, lân cận do chủ các công trình này đưa ra khi không có sự thống nhất với chủ nhà sẽ không được công nhận khi có tranh chấp xảy ra, nếu có.

## **Điều 9. Thiết kế xây dựng nhà ở**

1. Trước khi lập thiết kế, chủ nhà tham khảo các mẫu nhà ở đã xây dựng để đưa ra các yêu cầu thiết kế cho ngôi nhà của mình bao gồm các nội dung: số người ở, số tầng, số lượng các phòng, diện tích và chức năng các phòng, trang thiết bị công trình, bố trí nội thất, các yêu cầu về mỹ thuật và kỹ thuật khác của nhà ở.

2. Tùy theo quy mô nhà ở mà việc lập thiết kế có thể do cá nhân, tổ chức sau đây thực hiện:

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn  $250 \text{ m}^2$ , có từ 2 tầng trở xuống thì mọi tổ chức, cá nhân được thiết kế nếu có kinh nghiệm đã từng thiết kế nhà ở có quy mô tương tự nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

Khuyến khích chủ nhà thuê cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại điểm b khoản này để thiết kế nhà ở.

b) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn  $250 \text{ m}^2$ , từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong khu di sản văn hóa, di tích lịch sử-văn hóa hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện.

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hành nghề thiết kế xây dựng là những tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 49 và Điều 54 Nghị định 12/2009/NĐ-CP.

c) Chủ đầu tư dự án nhà ở phải thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 49 Nghị định 12/2009/NĐ-CP để thiết kế nhà ở.

3. Chủ nhà có thể tổ chức lập bản vẽ thiết kế mới hoặc tham khảo, sử dụng bản vẽ thiết kế của các nhà ở khác hoặc bản vẽ thiết kế nhà ở điển hình. Trong trường hợp sử dụng các bản vẽ thiết kế đã có sẵn, chủ nhà phải chịu trách nhiệm và phải bảo đảm bản vẽ thiết kế đó đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về chất lượng thiết kế nêu tại Thông tư này.

Khi xây dựng nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup>, có từ 2 tầng trở xuống tại nông thôn, chủ nhà nếu không có bản vẽ thiết kế hoặc không lập được bản vẽ thiết kế thì có thể thi công theo mẫu nhà ở đã được xây dựng nhưng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình.

4. Các yêu cầu đối với thiết kế nhà ở:

a) Tuân thủ các nguyên tắc nêu khoản 1, khoản 2 Điều 4 Thông tư này.

b) Tuân thủ các quy định chi tiết về thiết kế đô thị của chính quyền địa phương, nếu có và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng về quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, về bố cục công trình, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng riêng lẻ, khoảng lùi của nhà ở so với lộ giới đường quy hoạch, mật độ xây dựng cho phép, kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở, chiều cao, phân nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, phân nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ.

c) Bảo đảm quan hệ với các công trình bên cạnh và các yêu cầu kỹ thuật khác đối với nhà ở.

5. Bản vẽ thiết kế phải có quy cách phù hợp với các trường hợp lập thiết kế sau:

a) Nếu do cá nhân lập thì bản vẽ thiết kế không yêu cầu phải thể hiện với quy cách theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định 209/2004/NĐ-CP nhưng trong

bản vẽ phải ghi rõ họ và tên, địa chỉ, số điện thoại và chữ ký của người thiết kế.

b) Nếu do tổ chức lập thì bản vẽ thiết kế được thể hiện với quy cách theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định 209/2004/NĐ-CP.

6. Chủ nhà xác nhận bằng chữ ký, chủ đầu tư hoặc đại diện được ủy quyền của chủ đầu tư xác nhận bằng chữ ký và đóng dấu đã phê duyệt vào bản vẽ trước khi đưa ra thi công.

Trước khi xác nhận hoặc phê duyệt, chủ nhà hoặc chủ đầu tư thuê tổ chức, cá nhân thẩm tra thiết kế nhà ở khi thấy cần thiết.

### **Chương III**

## **HƯỚNG DẪN VỀ THI CÔNG XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở**

### **Điều 10. Phá dỡ và di dời công trình xây dựng cũ**

1. Việc phá dỡ công trình xây dựng cũ khi có nhu cầu phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

- a) 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 liền kề, lân cận.
- b) 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.
- c) Trước khi phá dỡ, đơn vị phá dỡ phải thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã và các chủ công trình liền kề, lân cận biết.
- d) Việc phá dỡ phải được giám sát để ngăn chặn những rủi ro có thể xảy ra.

2. Khi có nhu cầu di dời công trình xây dựng cũ để xây dựng nhà ở, chủ nhà và chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điều 85 của Luật Xây dựng và có trách nhiệm thuê tổ chức, cá nhân lập phương án di dời. Tổ chức di dời công trình phải có đủ điều kiện năng lực quy định tại Điều 8 Thông tư số 22/2009/TT-BXD ngày 06/7/2009 của Bộ Xây dựng “Quy định chi tiết về điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng”.

Khuyến khích chủ nhà và chủ đầu tư thực hiện chế độ giám sát di dời công trình cũ.

### **Điều 11. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở**

1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc các trường hợp sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhà ở không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của nhà thì mọi tổ chức, cá nhân được thi công nếu có kinh nghiệm đã từng thi công xây dựng nhà ở có quy mô tương tự hoặc thực hiện công việc tương tự. Tổ chức, cá nhân thi công chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.
2. Đối với nhà ở có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở có tầng hầm hoặc thi công nâng tầng nhà ở thì tổ chức thi công xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định 12/2009/NĐ-CP.
3. Đối với nhà ở thuộc dự án nhà ở thì chủ đầu tư phải thuê nhà thầu có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định 12/2009/NĐ-CP.

### **Điều 12. Quản lý thi công xây dựng nhà ở**

1. Chủ nhà hoặc đại diện được ủy quyền của chủ nhà phải thực hiện các việc sau:



a) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng nhà ở đồng thời thông báo cho các chủ công trình liền kề, lân cận.

b) Thông báo ngay cho chủ sở hữu các công trình liền kề, lân cận và cơ quan quản lý xây dựng ở địa phương theo phân cấp để xử lý khi phát hiện móng, kết cấu hạ tầng kỹ thuật hoặc kết cấu bên trên của các công trình này lấn sang ranh giới đất của mình. Chủ nhà không được để bộ phận nào của nhà ở kể cả thiết bị, các phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh, kể cả đất trống hay công trình vắng chủ, trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép.

c) Liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục xin phép sử dụng hè, lề đường, nếu có nhu cầu sử dụng khi thi công và phải làm thủ tục đấu nối với hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

d) Thông báo với các chủ công trình liền kề, lân cận hoặc đại diện tổ dân phố về các trở ngại có thể có đối với sinh hoạt bình thường của nhân dân do việc để vật liệu xây dựng, phế thải xây dựng, thiết bị thi công và thi công xây dựng gây ra.

đ) Liên hệ với các đơn vị quản lý trực tiếp các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường ống cấp thoát nước, cấp điện, cấp quang, thông tin liên lạc, truyền thanh, truyền hình) nếu như phát hiện thấy các công trình này nằm trong ranh giới đất xây dựng nhà ở hoặc hoặc cản trở việc thi công nhà ở hoặc có thể bị ảnh hưởng do thi công xây dựng nhà ở.

e) Treo biển báo tại nơi thi công nhà ở nếu nhà ở xây dựng tại đô thị, điểm dân cư tập trung và điểm dân cư nông thôn với các nội dung sau: tên chủ nhà; địa chỉ liên lạc và số điện thoại của chủ nhà, nếu có; số và ngày cấp Giấy phép xây dựng.

2. Trong quá trình thi công xây dựng, chủ nhà có thể trực tiếp giám sát hoặc ủy quyền cho người đại diện giám sát thi công xây dựng hoặc thỏa thuận với nhà thầu thi công xây dựng về trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng trong việc quản lý chất lượng nhà ở, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, bao gồm:

a) Quản lý chất lượng thi công xây dựng, bao gồm:

- Kiểm tra chất lượng vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng trước khi đưa vào thi công xây dựng nhà ở;

- Kiểm tra ván khuôn, kiểm tra hệ thống cây chống ván khuôn, giàn giáo thi công;

- Kiểm tra chất lượng các công việc đã hoàn thành;

- Tổ chức quan trắc, theo dõi biến dạng, lún nhà đang xây và công trình liền kề, lân cận.

b) Quản lý an toàn lao động:

- Kiểm tra các biện pháp bảo đảm an toàn lao động trong quá trình thi công;
- Kiểm tra biện pháp che chắn không để rơi các cấu kiện, vật liệu gây mất an toàn cho người và cho công trình liền kề, lân cận; nếu biện pháp thi công tạm thời lấn không gian của các công trình liền kề, lân cận thì phải được sự thỏa thuận của chủ sở hữu các công trình đó.

c) Quản lý vệ sinh môi trường:

- Kiểm tra các biện pháp để bảo đảm tiêu, thoát nước, không gây ngập úng, ô nhiễm môi trường tại mặt bằng thi công và khu vực; không được để vật liệu, cấu kiện, phế thải xây dựng che lấp hệ thống thoát nước chung;
- Bố trí khu vệ sinh tạm thời trong suốt quá trình thi công công trình đảm bảo không làm mất mỹ quan và không làm ảnh hưởng môi trường xung quanh;
- Kiểm tra việc thu gom phế thải xây dựng đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và đảm bảo giao thông. Sau khi kết thúc xây dựng phải chuyển hết vật liệu thừa, phế thải và sửa chữa xong những chỗ hư hỏng của hè, đường, cống rãnh do quá trình xây dựng gây ra.

3. Chủ nhà hoặc người được ủy quyền có trách nhiệm xem xét và giải quyết các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thi công xây dựng nhà ở với các nhà thầu và là đầu mối giải quyết các vướng mắc phát sinh với các chủ công trình liền kề, lân cận, tổ dân phố và Ủy ban nhân dân cấp xã.

4. Chủ nhà hoặc người được ủy quyền phải xuất trình Giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế nhà ở được chấp thuận kèm theo Giấy phép xây dựng khi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng nhà ở hoặc cơ quan có thẩm quyền về xây dựng kiểm tra.

5. Chủ nhà hoặc người được ủy quyền tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình nhà ở khi nhà thầu thi công hoàn tất hợp đồng thi công xây dựng.

6. Đối với dự án nhà ở, chủ đầu tư phải tổ chức quản lý chất lượng theo quy định tại Nghị định 209/2004/NĐ-CP.

### **Điều 13. Bảo hành nhà ở**

1. Nhà ở được bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng.
2. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung ứng.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm khắc phục, sửa chữa các khiếm khuyết, hư hỏng phát sinh trong quá trình sử dụng mà không phải do lỗi của người sử dụng nhà ở gây ra.
4. Thời gian bảo hành nhà ở do chủ nhà hoặc chủ đầu tư và các nhà thầu thỏa thuận theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 14. Lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở**

1. Chủ nhà có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở bao gồm các tài liệu sau:

a) Một trong những giấy tờ chứng minh tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật Nhà ở.

b) Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, nếu có.

c) Sơ đồ mặt bằng xây dựng nhà ở trên lô đất và các công trình liền kề.

d) Bản vẽ thiết kế nhà ở đã được cơ quan cấp Giấy phép xây dựng chấp thuận kèm theo Giấy phép xây dựng.

đ) Bản vẽ hoàn công nhà ở được lập như sau:

- Trường hợp các kích thước, thông số thực tế thi công của nhà ở được vẽ hoàn công đúng với kích thước, thông số của thiết kế thì bản vẽ hoàn công được lập bằng cách chụp lại bản vẽ thiết kế;

- Nếu các kích thước, thông số thực tế thi công nhà ở có thay đổi so với kích thước, thông số của thiết kế thì bản vẽ hoàn công được lập bằng cách ghi lại các trị số kích thước, thông số thực tế trong ngoặc đơn bên cạnh hoặc bên dưới các trị số kích thước, thông số cũ trong bản vẽ thiết kế;

- Trong trường hợp cần thiết, bản vẽ hoàn công nhà ở được lập bằng cách vẽ lại với các kích thước, thông số thực tế thi công.

2. Ngoài hồ sơ nhà ở nêu tại khoản 1, khuyến khích chủ nhà lưu trữ các tài liệu, giấy tờ có liên quan trong việc xây dựng nhà ở như: hợp đồng xây dựng; hóa đơn mua bán vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng; kết quả thí nghiệm vật liệu và sản phẩm xây dựng, nếu có; biên bản xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, nếu có.

3. Đối với dự án nhà ở, chủ đầu tư lưu trữ toàn bộ hồ sơ hoàn thành công trình được lập theo quy định tại Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31/7/2009 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn một số nội dung về Quản lý chất lượng công trình xây dựng”.

## **Điều 15. Bảo trì nhà ở**

Chủ nhà có trách nhiệm bảo trì nhà ở của mình theo quy định pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và luôn giữ gìn mặt đứng của nhà ở sạch, đẹp bảo đảm sự hài hòa với các công trình lân cận và mỹ quan đô thị.

## **Điều 16. Giải quyết sự cố**

1. Khi nhà ở hoặc công trình lân cận, liền kề có nguy cơ sụp đổ thì chủ nhà hoặc chủ đầu tư phải chủ động có phương án chống đỡ hoặc biện pháp tự phòng ngừa, ngăn chặn tai nạn hoặc đề nghị

Ủy ban nhân dân cấp xã giúp đỡ để đảm bảo an toàn cho tính mạng người trong gia đình và người xung quanh.

2. Khi công trình xảy ra sự cố, chủ nhà hoặc chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng phải ngừng thi công, khẩn trương cứu người bị nạn, cô lập và phong tỏa hiện trường, giữ nguyên trạng và khẩn cấp báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở đang xây. Trường hợp có khả năng sụp đổ thêm thì phải có biện pháp chống đỡ tạm.

3. Chỉ tiến hành thi công lại sau khi các cơ quan chức năng đã lập xong hồ sơ sự cố và cho phép tiếp tục thi công.

### **Điều 17. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng giữa chủ nhà hoặc chủ đầu tư với các nhà thầu**

Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng xây dựng, các bên có trách nhiệm tự thương lượng giải quyết. Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp được thực hiện thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp giữa chủ nhà hoặc chủ đầu tư với chủ các công trình liên kề, lân cận**

1. Khi phát hiện công trình liên kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sụp đổ thì chủ nhà hoặc chủ đầu tư phải khẩn trương phối hợp với các chủ công trình liên kề, lân cận xem xét, xác định nguyên nhân và tìm biện pháp khắc phục.

Trường hợp các bên không tự giải quyết được tranh chấp thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã để xử lý theo quy định của pháp luật.

Kết quả kiểm tra hiện trạng các công trình liên kề, lân cận được lập theo quy định tại Điều 8 Thông tư này là một trong các cơ sở để giải quyết các tranh chấp nêu trên.

3. Việc hòa giải tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết đất đai khi có sự tranh chấp giữa chủ nhà với các chủ công trình lân cận được thực hiện theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 Luật Đất đai.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 19. Xử lý vi phạm trật tự xây dựng trong việc xây dựng nhà ở**

1. Nhà ở vi phạm trật tự xây dựng phải bị xử lý theo quy định của pháp luật xây dựng bao gồm:

a) Xây dựng sai quy hoạch;

b) Nhà ở không có Giấy phép xây dựng trong trường hợp bắt buộc phải có Giấy phép xây dựng.

c) Nhà ở được xây dựng sai với nội dung Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp (đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng).

d) Việc xây dựng nhà ở có tác động bất lợi đến chất lượng công trình liền kề, lân cận; ảnh hưởng đến môi trường, cộng đồng dân cư.

đ) Không che chắn để rơi các cấu kiện, vật liệu gây mất an toàn cho người, cho nhà đang xây và công trình liền kề, lân cận.

g) Không trang bị đủ phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động và không có biện pháp bảo đảm an toàn lao động.

h) Không có biện pháp đảm bảo tiêu, thoát nước, gây ngập úng, ô nhiễm môi trường tại mặt bằng thi công và khu vực và để vật liệu, cấu kiện, phế thải xây dựng che lấp hệ thống thoát nước chung.

2. Hành vi vi phạm trật tự xây dựng phải bị xử lý theo một hoặc các hình thức sau đây:

a) Ngừng thi công xây dựng nhà ở.

b) Đình chỉ thi công xây dựng nhà ở, áp dụng các biện pháp ngừng cung cấp điện, nước; thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện nước, các hoạt động kinh doanh và các dịch vụ khác đối với nhà ở vi phạm.

c) Cưỡng chế phá dỡ nhà ở vi phạm.

d) Buộc bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

đ) Xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Trường hợp vi phạm nghiêm trọng có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

3. Thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng:

a) Thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng của Thanh tra viên, cán bộ quản lý xây dựng cấp xã, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, của Trưởng phòng chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý xây dựng đô thị hoặc Chánh thanh tra xây dựng cấp huyện nếu có, của Chánh thanh tra Sở Xây dựng được quy định tại Chương IV Nghị định 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị ( dưới đây viết tắt Nghị định 180/2007/NĐ-CP).

b) Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trật tự xây dựng thực hiện theo các quy định tại Chương V Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

## **Điều 20. Trách nhiệm của Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh trong quản lý xây dựng nhà ở**

1. Xác định phạm vi quản lý cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Ban hành các quy định về quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt.
3. Hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng nhà ở trên địa bàn; xử lý những sai sót được phát hiện trong quá trình kiểm tra theo các nội dung nêu trên.
4. Tổ chức hoặc chỉ định tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc giám định chất lượng, giám định sự cố nhà ở trên địa bàn.
5. Xác định ranh giới nhà ở được miễn Giấy phép xây dựng bao gồm vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt; quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung thuộc địa bàn phải cấp Giấy phép xây dựng; quy định về việc cấp Giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng nhà ở và xử lý vi phạm trong xây dựng nhà ở theo quy định tại Nghị định 12/2009/NĐ-CP, Nghị định 180/2007/NĐ-CP phù hợp với điều kiện của địa phương.

## **Điều 21. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2010.
2. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn./.

### ***Nơi nhận:***

- Ban Bí thư Trung ương Đảng (để báo cáo);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng, các PTTg 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;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Website của Chính phủ và của Bộ Xây dựng;
- Công báo;
- Các Cục, Vụ, Viện, Văn phòng, Thanh tra XD;
- Lưu: VP, PC, TTr, Cục QLN, CGĐNN.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

Đã ký

**Cao Lại Quang**