

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG  
-----

PHẠM HOÀNG ANH

QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH  
SAU KHI ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

LUẬN VĂN THẠC SĨ KỸ THUẬT

CHUYÊN NGÀNH: KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG & CÔNG  
NGHIỆP

MÃ SỐ: 60.58.02.08

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

GS.TS NGUYỄN ĐÌNH THÁM

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đề tài: **“Quản lý dự án xây dựng các công trình sau khi được cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng”** là công trình nghiên cứu khoa học của riêng bản thân tôi, được thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS Nguyễn Đình Thám. Các tài liệu tham khảo, số liệu điều tra, các kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận văn: Phạm Hoàng Anh

---

## LỜI CẢM ƠN

Qua một thời gian học tập và nghiên cứu, dưới sự giảng dạy, truyền đạt kiến thức từ các thầy, cô cùng với sự cố gắng, nỗ lực của bản thân, tôi đã được giao nhận đề tài Luận văn thạc sĩ ngành Kỹ thuật xây dựng công trình khóa 1 (2013-2015). Tên đề tài: **“Quản lý dự án xây dựng các công trình sau khi được cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng”**.

Trước hết tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn và gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến PGS.TS Nguyễn Đình Thám, người trực tiếp hướng dẫn luận văn, đã tận tình chỉ ra hướng nghiên cứu, tiếp cận thực tế, tìm ra nguyên nhân và giải pháp để **“Quản lý dự án xây dựng các công trình sau khi được cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng”**. Ngoài ra trong quá trình học tập và nghiên cứu thực hiện đề tài, tôi còn nhận được nhiều sự quan tâm, góp ý, hỗ trợ quý báu, từ các đồng nghiệp, bạn bè và người thân.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến: Những người thân trong gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi quá trình học tập và nghiên cứu thực hiện đề tài này; Quý thầy cô phòng Đào tạo Đại học và sau Đại học, khoa Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Trường Đại học dân lập Hải Phòng, đã truyền đạt cho tôi những kiến thức bổ ích trong suốt 2 năm học vừa qua

Nhưng do thời gian cùng với sự hiểu biết của bản thân vẫn còn nhiều hạn chế, cộng với đề tài có phạm vi nghiên cứu khá rộng và phức tạp nên những vấn đề đưa ra trong Luận văn không tránh khỏi việc có thiếu sót. Tôi rất mong nhận được sự chỉ bảo, góp ý từ các thầy cô và những người quan tâm đến lĩnh vực này để đề tài nghiên cứu được hoàn thiện hơn nữa. Đó chính là sự giúp đỡ quý báu nhất để tôi hoàn thiện hơn trong quá trình nghiên cứu và công tác sau này.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn: Phạm Hoàng Anh

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>LỜI CAM ĐOAN.....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vi</b>
<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Lý do chọn đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	1
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	1
4. Phương pháp nghiên cứu.....	1
5. Những đóng góp mới về lý luận và thực tiễn của luận văn.....	2
6. Kết cấu đề tài.....	2
<b>CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐƯỢC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG.....</b>	<b>3</b>
1.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hải Phòng.....	3
1.1.1. Đặc điểm tự nhiên .....	3
1.1.2. Đặc điểm kinh tế.....	3
1.1.3. Đặc điểm xã hội.....	5
1.2. Thực trạng về công tác quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp Giấy phép xây dựng.....	6
1.2.1. Thực trạng các công trình, dự án xây dựng ở Việt Nam.....	6
1.2.2. Thực trạng các công trình, dự án xây dựng ở Hải Phòng.....	8
1.2.3. Phân tích những vấn đề tồn tại cần khắc phục trong quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp giấy phép xây dựng.....	11
1.3. Kết luận chương.....	15
<b>CHƯƠNG 2: CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐÃ CẤP GPXD...17</b>	<b>17</b>
2.1. Cơ sở pháp lý về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.....	17

2.2. Cơ sở khoa học.....	21
2.2.1. Khái niệm về Dự án đầu tư xây dựng, Công trình xây dựng, Giấy phép xây dựng.....	21
2.2.1.1. Khái niệm về Dự án đầu tư xây dựng.....	21
2.2.1.2. Khái niệm về công trình xây dựng, giấy phép xây dựng.....	21
2.2.2. Phân loại dự án đầu tư xây dựng.....	22
2.2.3. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng.....	23
2.2.4. Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư xây dựng.....	23
2.2.5. Nguyên tắc cơ bản của quản lý dự án.....	24
2.2.6. Tổ chức quản lý dự án.....	24
2.2.6.1. Các hình thức tổ chức quản lý dự án.....	24
2.2.6.2. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng.....	29
2.2.6.3. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng.....	30
2.2.7. Trình tự thực hiện dự án.....	31
2.2.8. Nội dung quản lý thi công xây dựng công trình.....	32
2.2.8.1. Quản lý chất lượng xây dựng công trình.....	32
2.2.8.2. Quản lý tiến độ xây dựng thi công công trình xây dựng.....	50
2.2.8.3. Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình.....	50
2.2.8.4. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng.....	51
2.2.8.5. Quản lý về An toàn trong thi công xây dựng.....	52
2.2.8.6. Quản lý về Môi trường trong thi công xây dựng.....	53
2.2.8.7. Quản lý về Lựa chọn nhà thầu và Hợp đồng xây dựng.....	54
2.2.8.8. Quản lý rủi ro.....	54
<b>CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐƯỢC CẤP GPXD TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG.....</b>	<b>56</b>
3.1. Đầu tư tập trung tránh dàn trải, đưa ra các chính sách thông thoáng để huy động mọi nguồn vốn đầu tư.....	56

3.2. Tổ chức thực hiện tốt việc cấp GPXD theo quy hoạch xây dựng, phù hợp không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.....	56
3.3. Thực hiện tốt công tác về quản lý xây dựng công trình theo GPXD đã được cấp.....	57
3.4. Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình.....	59
3.5. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình.....	60
3.6. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình.....	61
3.7. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng.....	62
3.8. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng .....	62
3.9. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng.....	63
3.10. Phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng có chất lượng cao; phát triển mô hình doanh nghiệp xây dựng lớn có trình độ quản lý hiện đại; ứng dụng khoa học công nghệ mới trong ngành xây dựng.....	63
3.11. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án.....	64
3.12. Tăng cường sự giám sát của các cơ quan Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể, cộng đồng dân cư, các cơ quan thông tin đại chúng trong quản lý dự án công trình xây dựng.....	64
<b>PHẦN KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>65</b>
1. Kết Luận.....	65
2. Kiến nghị.....	65
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>68</b>

---

**DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

1	BQL	Ban quản lý
2	BQLDA	Ban quản lý dự án
3	CĐT	Chủ đầu tư
4	DAĐT	Dự án đầu tư
5	DAĐTXD	Dự án đầu tư xây dựng
6	XDCT	Xây dựng công trình
7	GPXD	Giấy phép xây dựng
8	UBND	Ủy ban nhân dân

---

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Trong những năm gần đây, tốc độ phát triển đô thị của Hải Phòng khá nhanh kể cả về quy mô, kích cỡ và không gian đô thị. Theo quy hoạch điều chỉnh chung xây dựng thành phố đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, thành phố mở rộng đô thị mới tập trung phát triển về ba hướng đột phá tạo diện mạo mới cho đô thị thành phố đó là: Hướng Đông Nam gắn với cầu và đường Tân Vũ - Lạch Huyện, Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng tại Lạch Huyện, Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải phát triển đô thị, du lịch và dịch vụ cảng biển; Hướng Bắc gắn với phát triển hệ thống đô thị, trung tâm hành chính bờ sông Cấm, các trung tâm đào tạo nguồn nhân lực, thương mại, tài chính, ngân hàng, khu vui chơi giải trí đảo Vũ Yên; Hướng Tây Nam phát triển đô thị sinh thái hai bên sông Lạch Tray và Đồ Sơn, ưu tiên đầu tư các trung tâm vui chơi, giải trí, y tế, giáo dục và đào tạo.

Bên cạnh đó thành phố cũng đang tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ các dự án kết cấu hạ tầng giao thông quan trọng điểm khác như: Cảng hàng không quốc tế Cát Bi, đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

Để những công trình, dự án được xây dựng đúng tiến độ, chất lượng đảm bảo, an toàn thì ngoài sự quan tâm chỉ đạo của Lãnh đạo thành phố còn cần đến việc quản lý có hiệu quả các dự án XDCT sau khi được cấp GPXD.

Từ thực tế công tác trên vẫn đang bộc lộ nhiều mặt hạn chế, quản lý chưa có hiệu quả cao nên việc nghiên cứu đề tài “Quản lý dự án xây dựng các công trình sau khi được cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng” là thực sự cần thiết.

### 2. Mục tiêu nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu nhằm đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác quản lý dự án XDCT sau khi được cấp GPXD trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

### 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

**3.1. Đối tượng nghiên cứu:** Các công trình, dự án sau khi được cấp Giấy phép xây dựng.

**3.2. Phạm vi nghiên cứu:** Trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

### 4. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu theo:



---

- Phương pháp phân tích lý thuyết, phân tích thực tiễn, so sánh, thống kê và tổng hợp.

- Phương pháp điều tra thu thập tài liệu, số liệu: Sử dụng để thu thập thông tin tư liệu, chính sách, các Luật, Nghị định, Thông tư của Chính phủ và các Quyết định, Công văn của thành phố Hải Phòng về quản lý dự án, quản lý đô thị.

### **5. Những đóng góp mới về lý luận và thực tiễn của luận văn:**

Luận văn đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý dự án các công trình sau khi được cấp GPXD nhằm giúp CĐT chủ động hơn trong quá trình quản lý dự án, bảo đảm tiến độ và chất lượng công trình, tiết kiệm ngân sách nhà nước và chi phí cho Nhà đầu tư.

### **6. Kết cấu của đề tài**

Kết cấu của đề tài cụ thể như sau:

Ngoài Phần mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo. Luận văn được kết cấu thành 3 chương:

**Chương 1: Tổng quan về công tác quản lý dự án các công trình sau khi được cấp GPXD.**

**Chương 2: Cơ sở pháp lý và cơ sở khoa học về quản lý dự án đầu tư XDCT sau khi được cấp GPXD.**

**Chương 3: Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án các công trình sau khi được cấp GPXD.**

---

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ DỰ ÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐƯỢC CẤP GPXD TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG

#### 1.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Hải Phòng.

##### 1.1.1. Đặc điểm tự nhiên

*Trích dẫn từ nguồn:*

<http://haiphong.gov.vn/Portal/Detail.aspx?Organization=ubndtp&MenuID=4518&ContentID=10594>

Hải Phòng là thành phố có điều kiện tự nhiên phong phú, đa dạng. Địa hình Hải Phòng thay đổi rất đa dạng phản ánh một quá trình lịch sử địa chất lâu dài và phức tạp. Phần bắc Hải Phòng có dáng dấp của một vùng trung du với những đồng bằng xen đồi, phần phía nam thành phố lại có địa hình thấp và khá bằng phẳng của một vùng đồng bằng thuần túy nghiêng ra biển.

Hải Phòng có bờ biển dài trên 125 km. Ngoài khơi thuộc địa phận Hải Phòng có nhiều đảo rải rác trên khắp mặt biển, lớn nhất có đảo Cát Bà, xa nhất là đảo Bạch Long Vĩ. Biển, bờ biển và hải đảo đã tạo nên cảnh quan thiên nhiên đặc sắc của thành phố duyên hải. Đây cũng là một thế mạnh tiềm năng của nền kinh tế địa phương.

Do đặc điểm lịch sử địa chất, vị trí địa lý, Hải Phòng có nhiều nguồn lợi, tiềm năng: có mỏ sắt ở Dương Quan (Thủy Nguyên), mỏ kẽm ở Cát Bà (tuy trữ lượng nhỏ); có sa khoáng ven biển (Cát Hải và Tiên Lãng); mỏ cao lanh ở Doãn Lại (Thủy Nguyên), mỏ sét ở Tiên Hội, Chiến Thắng (Tiên Lãng). Đá vôi phân phối chủ yếu ở Cát Bà, Tràng Kênh, Phi Liệt, phà Đụn; nước khoáng ở xã Bạch Đằng (Tiên Lãng). Muối và cát là hai nguồn tài nguyên quan trọng của Hải Phòng, tập trung chủ yếu ở vùng bãi giữa sông và bãi biển, thuộc các huyện Cát Hải, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo, Kiến Thụy, Đồ Sơn.

##### 1.1.2. Đặc điểm kinh tế

*Trích dẫn từ nguồn:*

<http://www.nhandan.com.vn/xahoi/tin-tuc/item/27733802-phat-huy-loi-the-vi-tri-trung-tam-vung-dua-hai-phong-tro-thanh-thanh-pho-cang-xanh-van-minh-hien-dai.html>

Trong 5 năm qua, tiềm lực của thành phố Hải Phòng được nâng cao, khẳng định rõ vị trí, vai trò là cực tăng trưởng của vùng kinh tế trọng điểm phía bắc, là trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ lớn và trọng điểm kinh tế biển của miền bắc và cả nước. Với chỉ từ ba quận Hồng Bàng, Ngô

Quyền, Lê Chân, nay Hải Phòng đã hình thành các quận mới như là: Quận Kiến An, Đồ Sơn, Hải An, Dương Kinh.

Thành phố Hải Phòng đã tập trung phát triển kinh tế theo hướng đổi mới mô hình tăng trưởng, tái cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, dịch vụ, thúc đẩy nền kinh tế thành phố duy trì tốc độ tăng trưởng khá. Nhiều chỉ tiêu đạt cao, về trước kế hoạch từ một đến ba năm. Tổng sản phẩm trên địa bàn ước tăng bình quân 8,67%/năm; GRDP năm 2015 ước gấp 1,52 lần năm 2010; thu nhập bình quân đầu người ước đạt 2.857 USD, gấp 1,8 lần so với năm 2010. Tỷ trọng GRDP Hải Phòng trong GDP cả nước từ 2,7% năm 2010 ước tăng lên 3,5% năm 2015 (theo giá so sánh năm 2010). Kinh tế dịch vụ phát triển nhanh, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu GRDP, ước tăng bình quân 10,15%/năm, cao hơn tốc độ tăng GRDP chung của thành phố. Tốc độ tăng kim ngạch xuất khẩu bình quân 15,88%/năm. Thị trường xuất khẩu mở rộng tới 118 quốc gia và vùng lãnh thổ (năm 2010 là 75). Dịch vụ cảng biển phát triển mạnh, sản lượng hàng hóa qua cảng tăng bình quân 15,09%/năm, hoàn thành chỉ tiêu Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ 14 đề ra trước ba năm; năm 2015 ước đạt 69 triệu tấn, tăng 179% so với năm 2010. Du lịch phát triển khá, doanh thu từ du lịch tăng hằng năm, số lượt khách du lịch ước tăng bình quân 9,46% năm, năm 2015 ước đạt khoảng 5,5 triệu lượt khách. Nông nghiệp - thủy sản đang từng bước phát triển theo hướng nâng cao chất lượng, giá trị gia tăng, chương trình xây dựng nông thôn mới được quan tâm đúng mức. Tốc độ tăng giá trị sản xuất ước đạt 2,94%/năm. Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới đạt nhiều kết quả tích cực. Bình quân các xã trên địa bàn thành phố đạt 14 tiêu chí.

Tổng vốn đầu tư trên địa bàn thành phố ước đạt hơn 208 nghìn tỷ đồng, tăng bình quân 8,87%/năm. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng mạnh, ước đạt 7,63 tỷ USD, gấp 1,5 lần tổng vốn FDI của những năm trước. Đặc biệt, thành phố Hải Phòng đã thu hút được một số dự án lớn của các tập đoàn từ Nhật Bản, Hàn Quốc... với công nghệ hiện đại, giá trị gia tăng cao và có khả năng lôi kéo, thu hút các dự án vệ tinh khác như các tập đoàn: Bridgestone, Nipro Pharma, Fuji Xerox, LG... đầu tư vào Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Trảng Duệ, góp phần đưa tổng thu ngân sách trên địa bàn thành phố 5 năm tăng gấp 1,8 lần so với giai đoạn 2006 - 2010. Nguồn thu tăng, tạo điều kiện cho thành phố Hải Phòng thực hiện tốt hơn công tác quy hoạch và xây dựng đô thị trên cơ sở tập trung nguồn lực lớn, tạo sự phát triển đột phá về kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhất là hạ tầng giao thông. Các dự án lớn như dự án cải tạo, nâng cấp Cảng Hàng không quốc tế Cát Bi, Cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng; đường ô-tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; cầu - đường ô-tô

Tân Vũ - Lạc Huyện, là điểm nhấn cho sự khởi sắc của đô thị Hải Phòng, từng bước phát huy vai trò đầu mối giao thông quan trọng. Nhiều khu đô thị mới như: Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải phát triển đô thị, du lịch và dịch vụ cảng biển; Khu đô thị, trung tâm hành chính Bắc sông Cấm; Khu đô thị sinh thái hai bên sông Lạc Tray khi hoàn thành sẽ tạo diện mạo mới cho đô thị Hải Phòng đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội thành phố.

### **1.1.3. Đặc điểm xã hội**

*Trích dẫn từ nguồn:*

<http://www.nhandan.com.vn/xahoi/tintuc/item/27733802-phat-huy-loi-the-vi-tri-trung-tam-vung-dua-hai-phong-tro-thanh-thanh-pho-cang-xanh-van-minh-hien-dai.html>

Kinh tế tăng trưởng tạo điều kiện để thành phố Hải Phòng nâng cao chất lượng các lĩnh vực văn hóa, bảo đảm an sinh xã hội, thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội đạt kết quả khá toàn diện, được cả hệ thống chính trị và nhân dân chăm lo. Thành phố đã giảm tỷ lệ hộ nghèo từ mức 6,55% năm 2010 xuống còn 1,53% năm 2015, bình quân mỗi năm hơn 1%. Quy mô giáo dục tiếp tục ổn định cả về cơ cấu, loại hình trường lớp (Chất lượng giáo dục tiếp tục được duy trì và giữ vững ở tốp đầu cả nước. Hải Phòng là địa phương duy nhất 21 năm liên tục có học sinh đoạt giải quốc tế). Công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân được quan tâm. Hệ thống bệnh viện được đầu tư mở rộng theo hướng hiện đại đáp ứng tốt hơn việc khám, chữa bệnh của người dân thành phố và vùng duyên hải Bắc Bộ. Nhân tố con người được phát huy, đạt nhiều kết quả tích cực. Khoa học và công nghệ tiếp tục có chuyển biến về số lượng và chất lượng (hiện có gần 4.900 cán bộ khoa học và công nghệ). Lĩnh vực quốc phòng, an ninh được củng cố và tăng cường, an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội ổn định và giữ vững. Công tác xây dựng Đảng tiếp tục được đổi mới, hoàn thành toàn diện, có chất lượng các nhiệm vụ; đạt hiệu quả rõ nét trong nâng cao bản lĩnh chính trị, năng lực lãnh đạo và sức chiến đấu của toàn đảng bộ. Hoạt động của chính quyền các cấp được củng cố và nâng cao hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh cải cách hành chính, cải cách tư pháp; phòng, chống tham nhũng, lãng phí đạt được những kết quả tích cực. Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể chính trị xã hội có nhiều đổi mới về nội dung và phương thức hoạt động, coi trọng việc phát huy dân chủ xã hội chủ nghĩa và sức mạnh đoàn kết toàn dân. Công tác đối ngoại và hội nhập quốc tế, mở rộng không gian kinh tế được nhận thức đúng đắn, triển khai năng động, tạo được niềm tin của các đối tác, đã thật sự là một động lực quan trọng thúc đẩy kinh tế-xã hội thành phố phát triển.

## **1.2. Thực trạng về công tác quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp Giấy phép xây dựng.**

### **1.2.1 Thực trạng các công trình, dự án xây dựng ở Việt Nam**

Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam diễn ra ngày càng mạnh mẽ, theo thống kê hiện nay nước ta có khoảng 774 đô thị lớn nhỏ, trong đó có 2 đô thị đặc biệt là thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hải Phòng là đô thị loại 1. Nhiều khu đô thị mới được xây dựng đã góp phần thay đổi diện mạo đô thị, hệ thống hạ tầng đường, cầu, điện, nước được cải thiện.

Tuy nhiên thực trạng đô thị nước ta vẫn đang bộc lộ nhiều mặt hạn chế như: Nhiều đô thị còn kém bản sắc, kiến trúc đô thị bị coi nhẹ, có nhà đẹp nhưng chưa có nhiều đường phố văn minh hiện đại; Nhà ở và không gian công cộng chưa đáp ứng đủ, thị trường bất động sản không ổn định; Hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông chưa bắt kịp tốc độ đô thị hóa dẫn đến tình trạng tắc nghẽn giao thông, ngập lụt cục bộ khi mưa to và triều cường, ô nhiễm môi trường nước và không khí...

*Tham khảo từ nguồn: <http://www.baoxaydung.com.vn/news/vn/phap-luat/nhung-dau-an-noi-bat-trong-9-thang-dau-nam.html>.*

Theo báo cáo của Lực lượng thanh tra xây dựng thành phố Hà Nội trong 9 tháng đầu năm 2015 đã tổ chức thanh, kiểm tra được 16.325 công trình xây dựng, đã phát hiện 2.002 công trình vi phạm trật tự xây dựng. Trong đó công trình không phép 627 trường hợp; sai phép 407 trường hợp; sai quy hoạch, sai thiết kế 20 trường hợp; XDCT ảnh hưởng đến công trình lân cận, môi trường 99 trường hợp; số công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, đất nông nghiệp, lâm nghiệp 849 trường hợp.

Lực lượng thanh tra xây dựng đã phối hợp UBND các cấp kịp thời thiết lập hồ sơ vi phạm, đề xuất biện pháp xử lý đồng thời đã hướng dẫn chủ đầu tư, các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm pháp luật, góp phần nâng cao vai trò công tác quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng và hạ tầng đô thị. Tăng cường mối quan hệ, phối hợp kiểm tra với các quận, huyện, thị xã và sở, ngành, thành phố đạt hiệu quả.

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác cấp phép, quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội vẫn còn một số tồn tại, hạn chế: tình trạng xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, mật độ xây dựng vẫn xảy ra nhiều, song chậm xử lý hoặc xử lý không triệt để. Các tòa nhà cao tầng trên địa bàn thành phố Hà Nội đang được triển

khai xây rộng khắp. Theo đó tình trạng vi phạm trật tự xây dựng tại các tòa “Cao ốc” này đang diễn ra hết sức phức tạp. Điển hình có thể kể đến là:

*Tham khảo từ nguồn: <http://www.tienphong.vn/xa-hoi/hang-loat-cao-oc-sai-pham-1600-thanh-tra-xay-dung-o-dau-934422.tpo>*

Dự án tòa nhà hỗn hợp Thăng Long ở tổ 50 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy Chủ đầu tư là Công ty TNHH Thăng Long được giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê cao 17 tầng. Nhưng trong khi thi công thì chủ đầu tư đã tìm cách xin điều chỉnh nâng chiều cao từ 17 tầng lên 27 tầng, thay đổi chức năng của tòa nhà từ trụ sở làm việc và văn phòng thành tòa nhà hỗn hợp, căn hộ chung cư. Sau khi được hợp thức hóa việc nâng tầng, chuyển đổi công năng, thời gian gần đây công trình này lại tiếp tục sai phạm và bị đình chỉ thi công. Hiện công trình xây tăng thêm hàng trăm mét vuông diện tích sàn xây dựng, tăng thêm mật độ xây dựng, xây thêm các hạng mục như bể bơi... so với hồ sơ thiết kế được duyệt. Và chủ đầu tư lại tiếp tục đề nghị xin được điều chỉnh để hợp thức hóa cho hàng loạt sai phạm trên và công trình sẽ vẫn lại được tiếp tục được xây dựng.

Tòa nhà Lod ở số 38 đường Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy do Công ty Phúc Lộc làm chủ đầu tư. Công trình đã xây đến 11 tầng nhưng chưa có GPXD và đã được các cơ quan chức năng vào kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công. Không chấp hành, chủ đầu tư đã tự ý phá dỡ, thay đổi kết cấu của công trình gây bức xúc cho người dân. Sau nhiều lần xử lý đến ngày 2/10/2015 cơ quan chức năng mới đình chỉ được việc xây dựng tại dự án này.

Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở để bán và cho thuê (Tòa nhà Kinh Đô Tower) tại 8B phố Lê Trực, phường Điện Biên, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Trong quá trình xây dựng Chủ đầu tư là công ty Kinh đô TCI Group đã tự ý tăng chiều cao vượt 16m, tương đương 5 tầng, diện tích sàn cũng vượt trên 6.000 m<sup>2</sup> so với GPXD đã được cấp, gây ảnh hưởng đến hình dáng công trình và không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, tạo bức xúc trong dư luận xã hội. Ngày 21/11/2015 Chủ đầu tư dự án cùng cơ quan chức năng đã tiến hành phá dỡ những phần sai phạm trên.

Trong quý I năm 2015, Thanh tra Sở xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đã phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương thanh, kiểm tra được 21.899 công trình xây dựng, trong đó đã phát hiện 698 công trình vi phạm trên tổng số 10.504 GPXD được cấp. Lực lượng thanh tra xây dựng đã kiên quyết ngăn chặn, xử lý triệt để các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố. Trong thời gian qua tình trạng xây dựng không phép, sai phép, vi

phạm về mật độ xây dựng, chiều cao, khoảng lùi công trình... trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đang có chiều hướng gia tăng.

*Tham khảo từ nguồn:*

<http://www.nhandan.com.vn/tphcm/tin-chung/item/27644602-lap-lai-trat-tu-trong-linh-vuc-xay-dung.html>

Tại công trình số 514 Lê Quang Định, phường 1, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh do Trường trung cấp Tổng hợp TP Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư, được UBND quận Gò Vấp cấp GPXD vào tháng 7-2014 để xây nhà ở có cấu trúc kiên cố, quy mô 4 tầng. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng chủ đầu tư đã tự ý thay đổi kết cấu chịu lực, chuyển sang nhà tiền chế, bán kiên cố. Sau khi nhiều hạng mục đã thi công xong thì công trình mới được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh. Sau đó vào tháng 9 năm 2014 khi công trình đã xây xong 5 tầng, với kết cấu sai hoàn toàn so với GPXD, công trình lại được cấp GPXD mới nhằm hợp thức hóa cho công trình.

Tại chung cư cao tầng Tecco Tower Tham Lương phường Tân Thới Nhất, quận 12 do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và ứng dụng công nghệ mới làm chủ đầu tư đã xây xong sàn tầng 5 nhưng chưa có GPXD. Tổng diện tích xây dựng lên đến gần 11.000 m<sup>2</sup> sàn. Công trình đã bị cơ quan chức năng địa phương đình chỉ thi công khi đang thi công phần móng nhưng chủ đầu tư vẫn tiếp tục thi công.

### **1.2.2 Thực trạng các công trình, dự án xây dựng ở Hải Phòng**

*Tham khảo từ nguồn:*

<http://baohaihong.com.vn/channel/4905/201508/du-an-xay-dung-cong-trinh-benh-vien-da-khoa-hai-phong-co-so-2-benh-vien-huu-nghi-viet-tiep-lung-tung-phuong-an-su-dung-2437794/>

<http://vnexpress.net/photo/giao-duc/truong-tram-ty-xay-nua-chung-da-rao-ban-3222631.html>

[http://www.baoxaydung.com.vn/news/vn/hoi-\\_dap/nhieu-cong-trinh-tin-nguong-ton-giao-vi-pham-trat-tu-xay-dung.html](http://www.baoxaydung.com.vn/news/vn/hoi-_dap/nhieu-cong-trinh-tin-nguong-ton-giao-vi-pham-trat-tu-xay-dung.html)

<http://villasvietnam.net/tin-tuc-Du-an-Vincom-Le-Thanh-Tong-Hai-Phong-lien-ke-Vincom-Shophouse-134.html>

<http://diaonline.vn/du-an/khu-can-ho-c27/shp-plaza-i1125>

Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
<p>Bệnh viện đa khoa Hải Phòng (Cơ sở 2 Bệnh viện hữu nghị Việt - Tiệp).</p> <p>Tại xã An Đồng, huyện An Dương.</p>	<p>01 khu nhà chính 10 tầng; 07 khu nhà khác.</p> <p>DTXD trên 203 nghìn m<sup>2</sup>.</p>	<p>Từ năm 2008 đến nay, vẫn đang thi công.</p>	<p>Bị chậm tiến độ.</p> <p>Một số hạng mục đã được hoàn thành có thể đưa vào sử dụng.</p>	<p>Khó khăn về Vốn và Giải phóng mặt bằng</p>
<p>Trường THPT chuyên Trần Phú.</p> <p>Tại lô 10, đường Lê Hồng Phong, phường Đằng Hải, quận Hải An.</p>	<p>Khu nhà hiệu bộ, nhà học 4 tầng, thư viện, khu thể thao, ký túc xá, với tổng mức đầu tư giai đoạn 1: 240 tỷ VNĐ.</p>	<p>Từ năm 2009-2013</p>	<p>Đã treo từ năm 2013 đến nay.</p>	<p>Chậm giải phóng mặt bằng, thiếu vốn, có ý kiến cho rằng địa điểm không phù hợp</p>
<p>Các công trình tín ngưỡng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhà thờ Thư Trung ở phường Đằng Lâm, quận Hải An</li> <li>- Nhà thờ Sứy Nẻo ở xã Bắc Hưng, huyện Tiên Lãng</li> <li>- Chùa Bảo Phúc ở phường Đằng Hải, quận Hải An</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây mới với diện tích hơn 500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Cải tạo.</li> <li>- Xây mới với diện tích hơn 3000m<sup>2</sup>.</li> </ul>		<p>Xây dựng không có Giấy phép xây dựng</p>	<p>Cơ quan chức năng buông lỏng quản lý, xử lý chưa kịp thời</p>



Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
<p>Tổ hợp Trung tâm Thương mại Vincom, Shop House Vincom. Tại số 4,5,7 Lê Thánh Tông, quận Ngô Quyền</p>	<p>Tổ hợp cao 5 tầng, tổng diện tích sàn gần 48.000m<sup>2</sup></p>	<p>Từ T2/2015</p>	<p>Đến cuối tháng 9/2015 xây xong Trung tâm Thương mại và hầu hết 70 căn hộ Shop House Vincom đã được bán xong</p>	
<p>Tòa nhà phức hợp SHP Plaza Tại số 12 Lạch Tray, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng</p>	<p>28 tầng nổi và 2 tầng hầm, gồm trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp. Diện tích trên 3.000 m<sup>2</sup></p>	<p>Từ T3/2105</p>	<p>Đang xây dựng đúng tiến độ và nhiều căn hộ đã được bán</p>	
<p>Nhiều công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Hải Phòng</p>		<p>Những năm gần đây</p>	<p>xây sai phép vượt số tầng và mật độ xây dựng, xây không phép, không theo</p>	<p>Ý thức của người dân, CĐT chưa tốt; Cơ quan chức năng buông lỏng quản</p>

Tên Dự án	Quy mô	Thời gian thực hiện	Thực trạng	Nguyên nhân
			quy hoạch, lấn chiếm không gian...	lý, xử lý chưa kịp thời

### 1.2.3 Phân tích những vấn đề tồn tại cần khắc phục trong quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp GPXD

Các dự án như Trường học, Bệnh viện, Trung tâm thương mại, Khu đô thị, Chung cư... nếu được đầu tư xây dựng có hiệu quả thì sau khi hoàn thành sẽ góp phần thay đổi diện mạo đô thị của thành phố, cải thiện đời sống dân sinh và đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho dân cư đô thị.

*Tham khảo từ nguồn:*

<http://haiphong.gov.vn/Portal/Detail.aspx?Organization=ubndtp&MenuID=7471&ContentID=74845>

*Theo thống kê của cơ quan chuyên môn tính đến hết tháng 6/2015 trên toàn thành phố Hải Phòng:* Có hơn 2.500 công trình xây dựng, trong đó có hơn 1.600 công trình có GPXD, 200 công trình xây sai so với GPXD đã được cấp, 560 công trình xây dựng không có GPXD và 43 công trình xây dựng trên đất không được phép xây dựng. Tính đến hết tháng 9/2015 có hơn 3.900 công trình xây dựng, có đến 1.127 công trình vi phạm trật tự xây dựng. Tổng số tiền xử phạt các công trình vi phạm là hơn 6 tỷ đồng, đã thu phạt hơn 5 tỷ đồng.

Tình trạng vi phạm trật tự xây dựng tập trung nhiều tại các địa bàn có tốc độ đô thị hóa cao như quận Lê Chân, Ngô Quyền, Hồng Bàng, Hải An, huyện An Dương và Thủy Nguyên...

*Theo thống kê của UBND quận Lê Chân tính đến hết tháng 11/2015:* Toàn quận đã cấp được 938 GPXD, qua kiểm tra trên 845 công trình xây dựng: trong đó có 127 công trình xây sai so với GPXD, có 84 công trình xây không có GPXD, có 8 công trình xây dựng trên đất không được phép xây dựng, với tổng số tiền xử phạt là hơn 1,4 tỷ đồng, đã thu phạt hơn 1,2 tỷ đồng.

Đối với 127 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng sai phép:

- Vượt mật độ xây dựng: 12 công trình.
- Xây dựng vượt tầng đối với các công trình cấp phép tạm: 49 công trình.
- Xây bùồng lồi trên ô văng: 35 công trình.
- Vi phạm khác: 31 công trình.

Lực lượng thanh tra xây dựng đã phối hợp UBND các cấp kịp thời thiết lập hồ sơ vi phạm, đề xuất biện pháp xử lý đồng thời đã hướng dẫn chủ đầu tư, các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm pháp luật, góp phần nâng cao vai trò công tác quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng và hạ tầng đô thị. Tăng cường mối quan hệ, phối hợp kiểm tra với các quận, huyện, thị xã và sở, ngành, thành phố đạt hiệu quả. Ngoài ra, sự phối hợp giữa các Phòng, Đội của Thanh tra Sở đã được thực hiện tương đối tốt. Các Phòng, Đội của Thanh tra Sở đã triển khai thực hiện kế hoạch công tác kiểm tra, thanh tra chuyên ngành năm 2015 được phê duyệt và thực hiện các cuộc thanh tra theo yêu cầu chỉ đạo của UBND thành phố, Sở Xây dựng đúng quy định của pháp luật.

a. Bên cạnh một số kết quả đã đạt được trong công tác quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp GPXD còn tồn tại một số hạn chế như sau:

- Phần lớn các dự án xây dựng sử dụng bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước đều bị chậm tiến độ thi công hoặc đang thi công thì bị “treo” nửa chừng gây lãng phí về tiền của, công sức và tài nguyên đất đai.
- Một số công trình trong quá trình thi công đã phải chỉnh sửa lại hồ sơ thiết kế, điều chỉnh lại GPXD gây lãng phí và chậm tiến độ.
- Nhiều công trình được thi công không đảm bảo về chất lượng, có công trình vừa xây dựng xong đã xuống cấp, hư hỏng gây bức xúc trong xã hội, làm lãng phí tiền của, công sức và thời gian.
- Một số công trình chung cư xây xong không có hoặc có ít người dân vào ở.
- Nhiều công trình vi phạm trật tự xây dựng như: xây sai phép vượt số tầng và mật độ xây dựng, xây không phép, không theo quy hoạch, lấn chiếm không gian...
- Hầu hết các công trình cơ sở hạ tầng giao thông đô thị, có những Nhà máy nhiệt điện đều bị tăng số vốn đầu tư “đội vốn” lên gấp nhiều lần.

- Vấn đề xảy ra việc gây mất an toàn lao động, môi trường xây dựng.

b. Thực trạng trên vẫn còn tồn tại là do các nguyên nhân khách quan và chủ quan, cụ thể như sau:

\* Nguyên nhân khách quan:

- Do nhu cầu về nhà ở của người dân, tổ chức ngày càng tăng cao: Bị ảnh hưởng từ tốc độ đô thị hóa nhanh, đời sống của nhân dân được cải thiện hơn, nhiều gia đình nhà ở xuống cấp có nhu cầu xây mới, sửa chữa, cải tạo...

- Một số quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, dự án xây dựng chưa được công bố, công khai theo đúng quy định, chưa nhận được nhiều sự đồng thuận của người dân, chưa đáp ứng được nhu cầu, nguyện vọng về nhà ở, đất ở, đời sống của nhân dân.

- Do hệ thống các Văn bản pháp luật và các văn bản quy định hướng dẫn về lĩnh vực xây dựng thường được ban hành chậm, không kịp thời dẫn đến có lúc trong một thời gian ngắn các quy định, quy trình, thủ tục pháp luật bị thay đổi liên tục, gây khó khăn cho công tác thực thi và quản lý dự án xây dựng của các cơ quan, cá nhân và tổ chức.

Theo Quyết định số 1934/QĐ-UB của UBND thành phố Hải Phòng ngày 27 tháng 8 năm 2002 hướng dẫn về việc phân cấp và ủy quyền cấp GPXD thì UBND quận, huyện cấp giấy phép XD nhà ở riêng lẻ có quy mô < 5 tầng, Sở XD cấp giấy phép XD cho công trình  $\geq 5$  tầng.

Theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP của Chính phủ ngày 04 tháng 9 năm 2012 về cấp phép xây dựng, có quy định về thẩm quyền cấp GPXD thì Sở xây dựng cấp GPXD cho các công trình cấp đặc biệt, cấp 1 và cấp 2; UBND quận, huyện cấp cho công trình các cấp còn lại thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

Theo Thông tư số 10/2013/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 25 tháng 7 năm 2013 có quy định về phân cấp công trình nhà ở riêng lẻ: cấp 2 có quy mô > 6 tầng, cấp 3 có quy mô  $\leq 6$  tầng. Trong thời gian này các cơ quan cấp phép vẫn thực hiện theo Quyết định số 1934/QĐ-UB

Phải đợi đến khi có Quyết định số 941/2014/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng ngày 12 tháng 5 năm 2014, có hiệu lực kể từ ngày 12/6/2014, quy định về việc hướng dẫn về thủ tục cấp GPXD thì các cơ quan cấp phép mới thực hiện việc phân cấp thẩm quyền cấp GPXD được quy định trong Nghị định 64/2012/NĐ-CP; việc phân cấp công trình nhà ở được quy định trong Thông tư số 10/2013/TT-BXD. Như vậy kể từ ngày 12/6/2014 Sở

XD cấp giấy phép cho công trình > 6 tầng; UBND quận, huyện cấp giấy phép cho công trình  $\leq$  6 tầng.

Tiếp theo đó thì Thông tư số 09/2014/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 10 tháng 7 năm 2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2014, quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Thông tư hướng dẫn Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ có quy định lại về phân cấp công trình nhà ở riêng lẻ: cấp 2 có quy mô > 7 tầng, cấp 3 có quy mô  $\leq$  7 tầng.

Như vậy chỉ sau có hơn 2 tháng thực hiện thì đã lại thay đổi quy mô cấp phép công trình nhà ở riêng lẻ từ 6 tầng lên 7 tầng. Chính điều này đã gây ra nhiều khó khăn trong công tác quản lý cấp GPXD của các cơ quan chức năng có thẩm quyền cũng như trong việc chấp hành thực hiện theo Pháp luật của người dân.

\* Nguyên nhân chủ quan:

- Ý thức chấp hành pháp luật của người dân, CĐT chưa tốt hoặc chưa có hiểu biết đầy đủ về pháp luật.

- Do các CĐT, các tổ chức tư vấn, các nhà thầu tham gia quản lý về XDCT có trình độ năng lực hạn chế hoặc không tuân thủ nghiêm túc các quy định quản lý từ khâu khảo sát, lập dự án đầu tư đến thi công xây dựng và kiểm tra chứng nhận sự phù hợp chất lượng, nghiệm thu, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

+ Về phía CĐT: Chưa thực sự phát huy hết vai trò của mình trong công tác quản lý dự án xây dựng, vẫn còn tình trạng lựa chọn các đơn vị tư vấn, nhà thầu thi công không đủ điều kiện năng lực để tham gia.

+ Về phía các tổ chức Tư vấn xây dựng:

Còn nhiều đơn vị tư vấn thiết kế có năng lực hành nghề chuyên môn hạn chế chưa có bộ phận kiểm tra KCS do đó hồ sơ thiết kế thường không tuân thủ đúng theo các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật dẫn đến chất lượng hồ sơ rất kém (vì không có sự đầu tư nghiên cứu, chủ yếu là sao chép từ các công trình tương tự, mà tác giả chủ yếu là những kỹ sư mới ra trường, chưa có nhiều kinh nghiệm...).

Đội ngũ Tư vấn giám sát tuy đông nhưng hoạt động giám sát của Tư vấn được thực hiện chưa hiệu quả: Như là chưa thực hiện nghiêm túc chức trách, nhiệm vụ của mình, chưa kiểm soát được chất lượng công trình trong quá

trình thi công của nhà thầu, chưa bám sát hiện trường để kịp thời xử lý các phát sinh bất hợp lý, các vi phạm trong quá trình thực hiện dự án.

+ Về phía nhà thầu thi công xây dựng: Còn có những nhà thầu không có đủ cán bộ kỹ thuật, không có chỉ huy trưởng công trình theo quy định, hoặc bố trí cán bộ chỉ huy trưởng công trường không đúng với hồ sơ dự thầu... đa số các nhà thầu chưa quan tâm đến biện pháp thi công, hệ thống quản lý chất lượng nội bộ, khoán trắng cho đội thi công và tư vấn giám sát; Chưa đưa ra được các biện pháp thi công sát với thực để phục vụ thi công, chỉ đạo thi công một cách khoa học, hiệu quả.

- Thủ tục cấp GPXD tuy đã được cải tiến về thủ tục song vẫn có những công trình được cấp phép không đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Trong công tác quản lý địa bàn, quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng đã bị buông lỏng, thiếu sự phối hợp và chỉ đạo thường xuyên của cơ quan có thẩm quyền:

+ Công tác quản lý kiểm tra công trình sau khi cấp phép xây dựng, giám sát các hộ dân xây dựng theo GPXD và Hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt chưa được chặt chẽ, thường xuyên, kịp thời.

+ Việc phát hiện, xử lý các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng của các địa phương chưa nghiêm, chưa triệt để.

+ Việc lập biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công, ban hành các quyết định đình chỉ thi công và cưỡng chế, tháo dỡ công trình vi phạm chưa đúng quy định, nhiều công trình vi phạm vẫn cho tồn tại nhưng không bị xử lý hoặc tìm cách hợp thức hóa để tiếp tục được xây dựng.

### **1.3. Kết luận chương**

Quá trình thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình sau khi được cấp GPXD trên địa bàn Hải Phòng trong thời gian qua vẫn còn nhiều vấn đề bất cập sau đây:

- Nhiều dự án công trình bị chậm tiến độ: Do nguồn vốn cấp cho công trình rất hạn chế; Khâu giải phóng mặt bằng chậm; Lựa chọn nhà thầu không đủ năng lực...

- Nhiều công trình, dự án xây dựng phải chỉnh sửa lại hồ sơ thiết kế, điều chỉnh lại GPXD, chất lượng không đảm bảo, bị “đội vốn”: Hạn chế về năng lực của chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn, các nhà thầu tham gia quản lý; hoặc do

các bên liên quan không tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản lý dự án xây dựng làm cho việc đầu tư thực hiện dự án không hiệu quả.

- Nhiều công trình vi phạm trật tự xây dựng như xây sai phép vượt số tầng và mật độ xây dựng, xây không phép, không theo quy hoạch, lấn chiếm không gian: Do tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu về nhà ở của người dân, tổ chức ngày càng tăng cao cộng với ý thức chấp hành pháp luật của người dân, CĐT chưa được tốt; Các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, dự án xây dựng chưa được công bố, công khai theo đúng quy định; Hệ thống các Văn bản pháp luật và các văn bản quy định hướng dẫn về lĩnh vực xây dựng thường được ban hành chậm, không kịp thời.

- Trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong địa bàn đã bị buông lỏng, thiếu sự phối hợp và chỉ đạo thường xuyên.

---

## CHƯƠNG 2

### CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ QUẢN LÝ DỰ ÁN CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐƯỢC CẤP GPXD

#### 2.1. Cơ sở pháp lý về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Trong quá trình hội nhập quốc tế Việt Nam đã tham gia thành công các sự kiện quan trọng như: Tham gia thành lập Cộng đồng ASEAN; Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh kinh tế Á - Âu; Hiệp định đối tác xuyên thái bình dương (TPP)... Quá trình hội nhập này luôn gắn liền với quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật nước ta.

Hành lang pháp lý trong quản lý đầu tư xây dựng là một trong các yếu tố quyết định đến sự phát triển bền vững của các hoạt động xây dựng ở nước ta và đưa ra các yêu cầu của pháp luật nhằm quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đạt hiệu quả cao. Trên cơ sở đó, Nhà nước đã và đang sửa đổi, bổ sung hàng loạt các dự án luật, bộ luật quan trọng như: Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công, Luật Xây dựng cùng nhiều Luật liên quan khác. Những văn bản quy phạm pháp luật này đã tạo ra hành lang pháp lý để quản lý nền kinh tế thị trường theo mô hình chuyển đổi tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế.

Một số văn bản pháp luật quy định trong lĩnh vực xây dựng như sau:

- **Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 ngày 20/6/2012 của Quốc hội;**

Luật này quy định về xử phạt vi phạm hành chính và các biện pháp xử lý hành chính. Vi phạm hành chính là hành vi có lỗi do cá nhân, tổ chức thực hiện, vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt vi phạm hành chính. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2013, trừ các quy định liên quan đến việc áp dụng các biện pháp xử lý hành chính do Tòa án nhân dân xem xét, quyết định thì có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014.

- **Luật Đấu thầu số 49/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội;**

Luật này thay thế Luật Đấu thầu số 61/2005/QH11 và Điều 2 Luật sửa đổi số 38/2009/QH12 kể từ ngày 01/7/2014.

Luật này quy định quản lý nhà nước về đấu thầu; trách nhiệm của các bên có liên quan và các hoạt động đấu thầu, bao gồm:

+ Lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, hàng hóa, xây lắp.

+ Lựa chọn nhà thầu thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, hàng hóa trên lãnh thổ Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư trực tiếp ra



nước ngoài của doanh nghiệp Việt Nam mà dự án đó sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên hoặc dưới 30% nhưng trên 500 tỷ đồng trong tổng mức đầu tư của dự án.

+ Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất;

+ Lựa chọn nhà thầu trong lĩnh vực dầu khí, trừ việc lựa chọn nhà thầu cung cấp dịch vụ dầu khí liên quan trực tiếp đến hoạt động tìm kiếm thăm dò, phát triển mỏ và khai thác dầu khí theo quy định của pháp luật về dầu khí.

**- Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;**

Sự ra đời của Luật Đầu tư công được kỳ vọng sẽ tạo bước tiến lớn trong quản lý; đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng nguồn lực của Nhà nước; góp phần và tạo điều kiện pháp lý để đẩy mạnh công cuộc phòng chống tham nhũng, lãng phí và thực hành tiết kiệm trong đầu tư xây dựng cơ bản; tạo điều kiện thuận lợi và bình đẳng cho các doanh nghiệp tư nhân trong việc tiếp cận và thực hiện các dự án công.

Luật này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015.

**- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;**

Luật này thay thế Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 và Điều 1 Luật sửa đổi số 38/2009/QH12 kể từ ngày 01/7/2014.

Luật này là hành lang pháp lý mới trong quản lý đầu tư xây dựng, có nhiều điểm mới so với Luật cũ, trong đó làm rõ được quy trình quản lý đầu tư xây dựng đối với các nguồn vốn khác nhau; nâng cao trách nhiệm, tính chuyên nghiệp, tính nghề nghiệp của các nhà thầu; kiểm soát tốt hơn thông tin nhà thầu.

**- Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;**

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị theo quy định tại khoản 1, 2, 4, 5 và khoản 6 Điều 10; khoản 5 Điều 67; Điều 86; Điều 94 và khoản 2 Điều 120 của Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003.

**- Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;**

Nghị định này quy định về hành vi vi phạm hành chính, hình thức và mức phạt, biện pháp khắc phục hậu quả, thẩm quyền lập biên bản và xử phạt

vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật (trong đô thị, khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, khu công nghiệp, khu kinh tế và khu công nghệ cao); quản lý phát triển nhà và công sở.

**- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí công trình xây dựng;**

Nghị định này thay thế Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình kể từ ngày 10/5/2015.

Nghị định này quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư XDCT; quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, CĐT, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;**

Nghị định này thay thế Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 về bảo trì công trình xây dựng và Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng kể từ ngày 01/7/2015.

Nghị định này hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý chất lượng công trình xây dựng trong công tác khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng; về bảo trì công trình xây dựng và giải quyết sự cố công trình xây dựng.

**- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;**

Nghị định này thay thế Nghị định số 12/2009/NĐ-CP, Nghị định số 83/2009/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng; các quy định về thẩm tra thiết kế quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP; Nghị định số 71/2005/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù; quy định tại Mục 1 Chương II Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Quyết định số 87/2004/QĐ-TTg về việc ban hành Quy chế Quản lý hoạt động của nhà thầu nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam; Quyết định số 03/2012/QĐ-TTg về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý hoạt động của nhà thầu nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 87/2004/QĐ-TTg;

Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng. Các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương trái với Nghị định này đều bãi bỏ kể từ ngày 05/8/2015.

Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung thi hành Luật Xây dựng năm 2014 về quản lý dự án đầu tư xây dựng, gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thực hiện dự án; kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng; hình thức và nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng.

**- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD do Viện Quy hoạch đô thị - nông thôn biên soạn, Vụ Khoa học Công nghệ trình duyệt, Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008;**

Quy chuẩn này được soát xét và thay thế phần II, tập I, Quy chuẩn này được ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng đưa ra những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.

**- Quyết định số 941/2014/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng ngày 12 tháng 5 năm 2014;**

Quyết định này quy định về thẩm quyền, thủ tục cấp GPXD g, quy mô và thời hạn ghi trong GPXD có thời hạn, trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong cấp GPXD trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Cụ thể quy định về thẩm quyền như sau:

- Ủy quyền cho Sở xây dựng cấp GPXD cho các công trình:

+ Công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II (xác định theo phân cấp các loại công trình xây dựng quy định tại Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng; công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng.

+ Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do UBND thành phố Hải Phòng quy định.

+ Công trình và nhà ở riêng lẻ tại các tuyến phố thuộc dải trung tâm thành phố: Trần Phú, Nguyễn Đức Cảnh, Quang Trung, Trần Hưng Đạo, Đinh Tiên Hoàng, Hoàng Văn Thụ, Cầu Đất, Điện Biên Phủ, Minh Khai, Lê Đại Hành, Nguyễn Tri Phương.

- Ủy quyền cho BQL Khu kinh tế Hải Phòng cấp GPXD đối với các công trình và nhà ở công nhân thuộc các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố.

- UBND cấp huyện cấp GPXD công trình và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính mình quản lý.

- UBND cấp xã cấp GPXD nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch được duyệt và tại những khu vực theo quy định của UBND cấp huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính mình quản lý.

- Công trình do cơ quan nào cấp GPXD thì cơ quan đó điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

- UBND thành phố quyết định thu hồi GPXD do các cơ quan cấp dưới cấp không đúng quy định.

Hiện nay các Cơ quan nhà nước đang nghiên cứu để tiếp tục ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết, cụ thể. Trong thời gian tới cần có sự chuyển biến lớn trong quá trình ban hành hệ văn bản pháp luật theo hướng dễ hiểu, dễ thực hiện để tránh gây tâm lý thụ động trong việc chờ đợi các văn bản hướng dẫn.

## **2.2. Cơ sở khoa học**

### **2.2 .1. Lý thuyết về Quản lý dự án, Công trình xây dựng, Giấy phép xây dựng**

#### **2.2.1.1. Khái niệm về dự án đầu tư xây dựng**

*Tại Khoản 15 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014:*

Dự án đầu tư xây dựng là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng.

*Tại Khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014:*

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

#### **2.1.1.2. Khái niệm về Công trình xây dựng, Giấy phép xây dựng**

Công tác quản lý việc xây dựng theo giấy phép là một nội dung có ý nghĩa quan trọng trong lĩnh vực xây dựng. Thông qua việc cấp GPXD cũng

nhu việc quản lý xây dựng theo giấy phép được cơ quan có thẩm quyền cấp sẽ đảm bảo công trình được xây dựng theo quy hoạch, thực hiện một cách nghiêm túc, cảnh quan kiến trúc, chất lượng công trình được đảm bảo. Chính vì vậy trước khi khởi công công trình chủ đầu tư phải xin cấp GPXD.

*Tại Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

**Công trình xây dựng:** Là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

**Giấy phép xây dựng:** Là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

**Giấy phép xây dựng công trình:** Là giấy phép được cấp để xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật.

**Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ:** Là giấy phép được cấp để xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị hoặc nhà ở riêng lẻ tại nông thôn.

**Giấy phép xây dựng có thời hạn:** Là giấy phép được cấp để xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

**Giấy phép xây dựng theo giai đoạn:** Là giấy phép được cấp cho từng phần của công trình hoặc từng công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của công trình hoặc của dự án chưa được thực hiện xong.

### **2.2.2. Phân loại dự án**

*Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 59/2015/NĐ-CP:*

Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, tính chất, loại công trình chính của dự án gồm:

- Dự án quan trọng quốc gia.
- Dự án nhóm A.
- Dự án nhóm B.
- Dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công và được quy định chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

DADTXDCT chỉ cần yêu cầu lập Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm:

- Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo.

- Công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất).

DAĐTXD được phân loại theo loại nguồn vốn sử dụng gồm: Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án sử dụng vốn khác.

### **2.2.3. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng**

*Theo quy định tại điều 51 Luật Xây dựng năm 2014:*

Dự án đầu tư xây dựng không phân biệt các loại nguồn vốn sử dụng phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng.

- Có phương án công nghệ và phương án thiết kế xây dựng phù hợp.

- Bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Bảo đảm cấp vốn đúng tiến độ của dự án, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án.

- Tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **2.2.4. Mục tiêu của quản lý dự án đầu tư xây dựng**

Mục tiêu của quản lý DAĐTXDCT cũng giống mục tiêu chung của quản lý dự án đầu tư là bảo đảm đạt được mục đích đầu tư, tức là lợi ích mong muốn của chủ đầu tư.

Trong mỗi giai đoạn của quá trình đầu tư XDCT, quản lý dự án nhằm đạt được các mục tiêu cụ thể khác nhau.

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư phải bảo đảm lập ra một dự án có các giải pháp kinh tế - kỹ thuật mang tính khả thi;

- Giai đoạn thực hiện dự án bảo đảm tạo ra được tài sản cố định có tiêu chuẩn kỹ thuật đúng thiết kế;

- Giai đoạn khai thác vận hành phải bảo đảm đạt được các chỉ tiêu hiệu quả của dự án (về tài chính, kinh tế và xã hội) theo dự kiến của chủ đầu tư.

- Các mục tiêu cụ thể khi quản lý đầu tư xây dựng công trình bao gồm:

- Mục tiêu về chất lượng công trình xây dựng;

- Mục tiêu về thời gian thực hiện;

- Mục tiêu về chi phí (giá thành);

- Mục tiêu về an toàn lao động;
- Mục tiêu về vệ sinh môi trường;
- Mục tiêu về quản lý rủi ro;
- Mục tiêu về sự thoả mãn của khách hàng.

Ngoài các mục tiêu cơ bản trên, với mỗi chủ thể quản lý dự án lại có thêm mục tiêu quản lý riêng phục vụ cho nhiệm vụ của mình. Ví dụ: Nhà thầu xây dựng sẽ có các quản lý về:

- + Quản lý nguồn nhân lực để thực hiện dự án;
- + Quản lý thông tin để xây dựng công trình xây dựng.

### **2.2.5. Nguyên tắc cơ bản của quản lý dự án**

*Theo quy định tại Điều 3 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng:*

- DẠĐTĐ được quản lý và thực hiện theo kế hoạch, chủ trương đầu tư, đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điều 51 Luật Xây dựng năm 2014 và phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan quản lý nhà nước, của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng của dự án.

- Quản lý thực hiện dự án phù hợp với loại nguồn vốn sử dụng để đầu tư xây dựng.

- Quản lý đối với các hoạt động đầu tư xây dựng của dự án theo các nguyên tắc được quy định tại Điều 4 của Luật Xây dựng năm 2014.

### **2.2.6. Tổ chức quản lý dự án**

#### **2.2.6.1. Các hình thức tổ chức quản lý dự án**

*Theo Điều 62 Luật Xây dựng năm 2014, hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng được quy định như sau:*

Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau:

- BQLDA đầu tư xây dựng chuyên ngành, BQLDA đầu tư xây dựng khu vực áp dụng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, dự án theo chuyên ngành sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách của tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước.

- BQLDA đầu tư xây dựng một dự án áp dụng đối với dự án sử dụng vốn nhà nước quy mô nhóm A có công trình cấp đặc biệt; có áp dụng công nghệ

cao được Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ xác nhận bằng văn bản; dự án về quốc phòng, an ninh có yêu cầu bí mật nhà nước.

- Thuê tư vấn quản lý dự án đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách, vốn khác và dự án có tính chất đặc thù, đơn lẻ.

- CĐT sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc có đủ điều kiện năng lực để quản lý thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa quy mô nhỏ, dự án có sự tham gia của cộng đồng.

- BQLDA, tư vấn quản lý dự án quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 152 của Luật này.

- Chính phủ quy định chi tiết về mô hình, tổ chức và hoạt động của các ban quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Theo Điều 16 Nghị định 59/2015/NĐ-CP, hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng được quy định, cụ thể như sau:

- Người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định tại Điều 62 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng là BQLDA đầu tư xây dựng chuyên ngành, BQLDA đầu tư xây dựng khu vực theo quy định tại Điều 63 của Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 17 Nghị định này.

Trường hợp nếu người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng vốn để đầu tư XDCT là chủ đầu tư dự án thì người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng thuê Ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc BQLDA khu vực để thực hiện quản lý dự án theo quy định.

- Đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài, hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng theo quy định của điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ. Trường hợp điều ước quốc tế về ODA hoặc thỏa thuận với nhà tài trợ không có quy định cụ thể thì hình thức tổ chức quản lý dự án được thực hiện theo quy định của Nghị định này.

- Đối với dự án sử dụng vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án phù hợp với yêu cầu quản lý và điều kiện cụ thể của dự án.

- Đối với dự án PPP, doanh nghiệp dự án lựa chọn hình thức quản lý dự án quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định này.



**a. Hình thức Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được áp dụng đối với các trường hợp:**

- Quản lý các dự án được thực hiện trong cùng một khu vực hành chính hoặc trên cùng một hướng tuyến;
- Quản lý các dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc cùng một chuyên ngành;
- Quản lý các dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay của cùng một nhà tài trợ có yêu cầu phải quản lý thống nhất về nguồn vốn sử dụng.

BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện thành lập là tổ chức sự nghiệp công lập; do người đại diện có thẩm quyền của doanh nghiệp nhà nước thành lập là tổ chức thành viên của doanh nghiệp.

BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực có tư cách pháp nhân đầy đủ, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước và ngân hàng thương mại theo quy định; thực hiện các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của CĐT và trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện các dự án được giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về các hoạt động của mình; quản lý vận hành, khai thác sử dụng công trình hoàn thành khi được người quyết định đầu tư giao.

Căn cứ số lượng dự án cần quản lý, yêu cầu nhiệm vụ quản lý và điều kiện thực hiện cụ thể thì cơ cấu tổ chức của BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực có thể được sắp xếp theo trình tự quản lý đầu tư xây dựng của dự án hoặc theo từng dự án.

BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực được thực hiện tư vấn quản lý dự án cho các dự án khác trên cơ sở bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ quản lý dự án được giao, có đủ điều kiện về năng lực thực hiện.

**\* Tổ chức và hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực**

- Người quyết định thành lập BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực quyết định về số lượng, chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức và hoạt động của các BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực, cụ thể như sau:
- Đối với các Bộ, cơ quan ngang Bộ: Các BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực được thành lập phù hợp với các chuyên ngành thuộc lĩnh vực quản lý hoặc theo yêu cầu về xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng tại các vùng, khu vực. Việc tổ chức các BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực

trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an do Bộ trưởng các Bộ này xem xét, quyết định để phù hợp với yêu cầu đặc thù trong quản lý ngành, lĩnh vực;

- Đối với cấp tỉnh: Các Ban quản lý dự án chuyên ngành, BQLDA khu vực do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập gồm BQLDA đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, BQLDA đầu tư xây dựng các công trình giao thông, BQLDA đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn. Riêng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương có thể có thêm BQLDA đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, BQLDA phát triển đô thị.

UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý đối với BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực do mình thành lập.

- Đối với cấp huyện: BQLDA đầu tư xây dựng trực thuộc thực hiện vai trò chủ đầu tư và quản lý các dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư xây dựng;

- Đối với dự án do UBND dân cấp xã quyết định đầu tư thì UBND cấp xã thực hiện vai trò của CĐT đồng thời ký kết hợp đồng với BQLDA đầu tư xây dựng của cấp huyện hoặc BQLDA đầu tư xây dựng quy định tại Khoản 5 Điều 17 Nghị định này để thực hiện quản lý dự án;

- Đối với tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước: Các BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực được thành lập phù hợp với ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính hoặc theo các địa bàn, khu vực đã được xác định là trọng điểm đầu tư xây dựng.

**\* Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực được tổ chức phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, số lượng, quy mô các dự án cần phải quản lý và gồm các bộ phận chủ yếu sau:**

- Ban giám đốc, các giám đốc quản lý dự án và các bộ phận trực thuộc để giúp BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực thực hiện chức năng làm chủ đầu tư và chức năng quản lý dự án;

- Giám đốc quản lý dự án của các BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 54 Nghị định này; cá nhân đảm nhận các chức danh thuộc các phòng, ban điều hành dự án phải có chuyên môn đào tạo và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc do mình đảm nhận.

- Quy chế hoạt động của BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực do người quyết định thành lập phê duyệt, trong đó phải quy định rõ về các quyền,

trách nhiệm giữa bộ phận thực hiện chức năng chủ đầu tư và bộ phận thực hiện nghiệp vụ quản lý dự án phù hợp với quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và pháp luật có liên quan.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết quy chế hoạt động của BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực.

**b. Hình thức tổ chức quản lý: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án**

- CĐT quyết định thành lập BQLDA đầu tư xây dựng một dự án để quản lý thực hiện dự án quy mô nhóm A có công trình xây dựng cấp đặc biệt, dự án áp dụng công nghệ cao được Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ xác nhận bằng văn bản, dự án về quốc phòng, an ninh có yêu cầu bí mật nhà nước, dự án sử dụng vốn khác.

- BQLDA đầu tư xây dựng một dự án là tổ chức sự nghiệp trực thuộc chủ đầu tư, có tư cách pháp nhân độc lập, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước và ngân hàng thương mại theo quy định để thực hiện các nhiệm vụ quản lý dự án được CĐT giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và CĐT về hoạt động quản lý dự án của mình.

- BQLDA đầu tư xây dựng một dự án phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 64 Nghị định này, được phép thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện một số công việc thuộc nhiệm vụ quản lý dự án của mình.

- CĐT quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức hoạt động của BQLDA đầu tư xây dựng một dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 của Luật Xây dựng năm 2014.

**c. Hình thức tổ chức quản lý: Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng**

- Trường hợp BQLDA chuyên ngành, BQLDA khu vực không đủ điều kiện năng lực để thực hiện một số công việc quản lý dự án đầu tư xây dựng thì được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định này để thực hiện.

- Đối với các doanh nghiệp là thành viên của tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước nếu không đủ điều kiện năng lực để quản lý dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước ngoài ngân sách hoặc vốn khác thì được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định này để thực hiện.

- Tổ chức tư vấn quản lý dự án có thể đảm nhận thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án theo hợp đồng ký kết với CĐT.

- Tổ chức tư vấn quản lý dự án được lựa chọn phải thành lập văn phòng quản lý dự án tại khu vực thực hiện dự án và phải có văn bản thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện và bộ máy trực tiếp quản lý dự án gửi CĐT và các nhà thầu có liên quan.

- CĐT có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng tư vấn quản lý dự án, xử lý các vấn đề có liên quan giữa tổ chức tư vấn quản lý dự án với các nhà thầu và chính quyền địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

#### **d. Hình thức tổ chức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện quản lý dự án**

- CĐT sử dụng tư cách pháp nhân của mình và bộ máy chuyên môn trực thuộc để trực tiếp quản lý đối với dự án cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình xây dựng quy mô nhỏ có tổng mức đầu tư dưới 5 (năm) tỷ đồng, dự án có sự tham gia của cộng đồng và dự án có tổng mức đầu tư dưới 2 (hai) tỷ đồng do UBND cấp xã làm chủ đầu tư.

- Cá nhân tham gia quản lý dự án làm việc theo chế độ kiêm nhiệm và phải có chuyên môn nghiệp vụ phù hợp với công việc đảm nhận. CĐT được thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để giám sát thi công và tham gia nghiệm thu hạng mục, công trình hoàn thành. Chi phí thực hiện dự án phải được hạch toán riêng theo quy định của pháp luật.

#### **2.2.6.2. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng**

##### **\* Chủ đầu tư có các quyền sau:**

- Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

- Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án;

- Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án;

- Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

##### **\* Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:**

- Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng;

- Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này;

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư;

- Tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Điều 66 của Luật này;

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

- Thu hồi vốn, trả nợ vốn vay đối với dự án có yêu cầu về thu hồi vốn, trả nợ vốn vay;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **2.2.6.3. Quyền và nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng**

#### **\* Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau:**

- Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư;

- Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền;

- Thuê tổ chức tư vấn tham gia quản lý dự án trong trường hợp cần thiết sau khi được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chấp thuận.

#### **\* Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau:**

- Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền;

- Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng;

- Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án;

- Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **2.2.7. Trình tự thực hiện dự án**

*Theo quy định tại Khoản 1, Điều 6 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm có các giai đoạn sau:*

- Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc:
  - + Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có);
  - + Lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để xem xét, quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án;
- Giai đoạn thực hiện dự án gồm các công việc:
  - + Thực hiện việc giao đất hoặc thuê đất (nếu có);
  - + Chuẩn bị mặt bằng xây dựng, rà phá bom mìn (nếu có);
  - + Khảo sát xây dựng;
  - + Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng;
  - + Cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng);
  - + Tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết hợp đồng xây dựng; thi công xây dựng công trình;
  - + Giám sát thi công xây dựng;
  - + Tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành;
  - + Nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành;
  - + Bàn giao công trình hoàn thành đưa vào sử dụng;
  - + Vận hành, chạy thử và thực hiện các công việc cần thiết khác.
- Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng gồm các công việc:
  - + Quyết toán hợp đồng xây dựng
  - + Bảo hành công trình xây dựng.

### **2.2.8. Nội dung quản lý thi công xây dựng công trình**

*Theo quy định tại Điều 31 Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm những nội dung sau:*

- Quản lý chất lượng xây dựng công trình.
- Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình.
- Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình.
- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng.
- Quản lý hợp đồng xây dựng.
- Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng.

### **2.2.8.1. Quản lý chất lượng xây dựng công trình**

*Theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình:*

Công tác quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh. Khuyến khích các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng các quy định của Nghị định này để quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

#### **a. Quản lý chất lượng khảo sát**

\* Trình tự quản lý chất lượng khảo sát theo các bước như sau:

- Lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng.
- Lập và phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.
- Quản lý chất lượng công tác khảo sát xây dựng.
- Nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát xây dựng.

\* Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu khảo sát như sau:

- Trách nhiệm của nhà thầu khảo sát:

+ Nhà thầu khảo sát có trách nhiệm bố trí đủ người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp để thực hiện khảo sát theo quy định của hợp đồng xây dựng;

+ Cử người có đủ điều kiện năng lực để làm chủ nhiệm khảo sát và tổ chức thực hiện biện pháp kiểm soát chất lượng quy định tại phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng.

- Tùy theo quy mô và loại hình khảo sát, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức giám sát khảo sát xây dựng theo các nội dung sau:

+ Kiểm tra năng lực thực tế của nhà thầu khảo sát xây dựng bao gồm nhân lực, thiết bị khảo sát tại hiện trường, phòng thí nghiệm (nếu có) được sử dụng so với phương án khảo sát xây dựng được duyệt và quy định của hợp đồng xây dựng;

+ Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện khảo sát xây dựng bao gồm: Vị trí khảo sát, khối lượng khảo sát, quy trình thực hiện khảo sát, lưu giữ số liệu khảo sát và mẫu thí nghiệm; Kiểm tra thí nghiệm trong phòng và thí nghiệm hiện trường; Kiểm tra công tác đảm bảo an toàn lao động, an toàn môi trường trong quá trình thực hiện khảo sát.

- CĐT được quyền đình chỉ công việc khảo sát khi phát hiện nhà thầu không thực hiện đúng phương án khảo sát đã được phê duyệt hoặc các quy định của hợp đồng xây dựng.

#### **b. Quản lý chất lượng thiết kế xây dựng công trình**

---

- Trình tự quản lý chất lượng thiết kế xây dựng công trình theo các bước như sau:

- + Lập nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.
- + Quản lý chất lượng công tác thiết kế xây dựng.
- + Thẩm định, thẩm tra thiết kế xây dựng.
- + Phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.
- + Nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình.

- Nội dung quản lý chất lượng của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình:

+ Bố trí đủ người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp để thực hiện thiết kế; cử người có đủ điều kiện năng lực để làm chủ nhiệm đồ án thiết kế, chủ trì thiết kế;

+ Chỉ sử dụng kết quả khảo sát đáp ứng được yêu cầu của bước thiết kế và phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình;

+ Chỉ định cá nhân, bộ phận trực thuộc tổ chức của mình hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện công việc kiểm tra nội bộ chất lượng hồ sơ thiết kế;

+ Trình chủ đầu tư hồ sơ thiết kế để được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật Xây dựng; tiếp thu ý kiến thẩm định và giải trình hoặc chỉnh sửa hồ sơ thiết kế theo ý kiến thẩm định;

+ Thực hiện điều chỉnh thiết kế theo quy định.

- Nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế XDCT do mình thực hiện; việc thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế của cá nhân, tổ chức, CĐT, người quyết định đầu tư hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện.

- Trường hợp nhà thầu thiết kế làm tổng thầu thiết kế thì nhà thầu này phải đảm nhận thiết kế những hạng mục công trình chủ yếu hoặc công nghệ chủ yếu của công trình và chịu trách nhiệm toàn bộ về việc thực hiện hợp đồng với bên giao thầu. Nhà thầu thiết kế phụ chịu trách nhiệm về tiến độ, chất lượng thiết kế trước tổng thầu và trước pháp luật đối với phần việc do mình đảm nhận.

- Trong quá trình thiết kế xây dựng công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nhà thầu thiết kế xây dựng có quyền đề xuất với chủ đầu tư thực hiện các thí nghiệm, thử nghiệm mô phỏng để



kiểm tra, tính toán khả năng làm việc của công trình nhằm hoàn thiện thiết kế, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và an toàn công trình.

### **c. Quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình**

#### **\* Trình tự quản lý chất lượng thi công xây dựng**

Chất lượng thi công XDCT phải được kiểm soát từ công đoạn mua sắm, sản xuất, chế tạo các sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị được sử dụng vào công trình cho tới công đoạn thi công xây dựng, chạy thử và nghiệm thu đưa hạng mục công trình, công trình hoàn thành vào sử dụng. Trình tự và trách nhiệm thực hiện của các chủ thể được quy định như sau:

- Quản lý chất lượng đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng.

- Quản lý chất lượng của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Giám sát thi công xây dựng công trình của chủ đầu tư, kiểm tra và nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong thi công xây dựng công trình.

- Thí nghiệm đối chứng, thí nghiệm thử tải và kiểm định xây dựng trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng, bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng (nếu có).

- Nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng, lưu trữ hồ sơ của công trình và bàn giao công trình xây dựng.

#### **\* Quản lý chất lượng đối với vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng**

- Trách nhiệm của nhà thầu cung ứng sản phẩm xây dựng, vật liệu xây dựng đã là hàng hóa trên thị trường:

+ Tổ chức thực hiện thí nghiệm kiểm tra chất lượng và cung cấp cho bên giao thầu (bên mua sản phẩm xây dựng) các chứng chỉ, chứng nhận, các

thông tin, tài liệu có liên quan tới sản phẩm xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng, quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa và quy định của pháp luật khác có liên quan;

+ Kiểm tra chất lượng, số lượng, chủng loại của sản phẩm phù hợp với yêu cầu của hợp đồng xây dựng trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

+ Thông báo cho bên giao thầu các yêu cầu về vận chuyển, lưu giữ, bảo quản sản phẩm xây dựng;

+ Thực hiện sửa chữa, đổi sản phẩm không đạt yêu cầu về chất lượng theo cam kết bảo hành sản phẩm xây dựng và quy định của hợp đồng xây dựng.

- Trách nhiệm của nhà thầu chế tạo, sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện và thiết bị sử dụng cho công trình xây dựng theo yêu cầu riêng của thiết kế:

+ Trình bên giao thầu (bên mua) quy trình sản xuất, kiểm soát chất lượng trong quá trình sản xuất, chế tạo và quy trình thí nghiệm, thử nghiệm theo yêu cầu của thiết kế;

+ Tổ chức chế tạo, sản xuất và thí nghiệm, thử nghiệm theo quy trình đã được bên giao thầu chấp thuận; tự kiểm soát chất lượng và phối hợp với bên giao thầu trong việc kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất, vận chuyển và lưu giữ tại công trình;

+ Tổ chức kiểm tra và nghiệm thu trước khi bàn giao cho bên giao thầu;

+ Vận chuyển, bàn giao cho bên giao thầu theo quy định của hợp đồng;

+ Cung cấp cho bên giao thầu các chứng nhận, chứng chỉ, thông tin, tài liệu liên quan theo quy định của hợp đồng xây dựng, quy định của pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa và của pháp luật khác có liên quan.

- Bên giao thầu có trách nhiệm như sau:

+ Quy định số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị trong hợp đồng với nhà thầu cung ứng; nhà thầu sản xuất, chế tạo phù hợp với yêu cầu của thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho công trình;

+ Kiểm tra số lượng, chủng loại, các yêu cầu kỹ thuật của vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị theo quy định trong hợp đồng; yêu cầu các nhà thầu cung ứng, sản xuất; chế tạo thực hiện trách nhiệm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này trước khi nghiệm thu, cho phép đưa vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị vào sử dụng cho công trình;

+ Thực hiện kiểm soát chất lượng trong quá trình chế tạo, sản xuất theo quy trình đã thống nhất với nhà thầu.

- Nhà thầu quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này chịu trách nhiệm về chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị do mình cung ứng, chế tạo, sản xuất; việc nghiệm thu của bên giao thầu không làm giảm trách nhiệm nêu trên của nhà thầu.

**\* Quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình**

- Nhà thầu thi công công trình xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản mốc định vị và mốc giới công trình.

- Lập và thông báo cho CĐT và các chủ thể có liên quan hệ thống quản lý chất lượng, mục tiêu và chính sách đảm bảo chất lượng công trình của nhà thầu. Hệ thống quản lý chất lượng công trình của nhà thầu phải phù hợp với quy mô công trình, trong đó nêu rõ sơ đồ tổ chức và trách nhiệm của từng bộ phận, cá nhân đối với công tác quản lý chất lượng công trình của nhà thầu.

- Trình CĐT chấp thuận các nội dung sau:

+ Kế hoạch tổ chức thí nghiệm và kiểm định chất lượng, quan trắc, đo đạc các thông số kỹ thuật của công trình theo yêu cầu thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật;

+ Biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng cho công trình; thiết kế biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể các biện pháp, bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình;

+ Kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận (hạng mục) công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

+ Các nội dung cần thiết khác theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định của hợp đồng.

- Bố trí nhân lực, thiết bị thi công theo quy định của hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan,

- Thực hiện trách nhiệm quản lý chất lượng trong việc mua sắm, chế tạo, sản xuất vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị được sử dụng cho công trình theo quy định tại Điều 24 Nghị định này và quy định của hợp đồng xây dựng.

- Thực hiện các công tác thí nghiệm kiểm tra vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước và trong khi thi công xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- Thi công xây dựng theo đúng hợp đồng xây dựng, giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng công trình. Kịp thời thông báo cho chủ đầu tư nếu phát hiện sai khác giữa thiết kế, hồ sơ hợp đồng xây dựng và điều kiện hiện trường trong quá trình thi công. Tự kiểm soát chất lượng thi công xây dựng theo yêu cầu của thiết kế và quy định của hợp đồng xây dựng. Hồ sơ quản lý chất lượng của các công việc xây dựng phải được lập theo quy định và phù hợp với thời gian thực hiện thực tế tại công trường.

- Kiểm soát chất lượng công việc xây dựng và lắp đặt thiết bị; giám sát thi công xây dựng công trình đối với công việc xây dựng do nhà thầu phụ thực hiện trong trường hợp là nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

- Xử lý, khắc phục các sai sót, khiếm khuyết về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng (nếu có).

- Thực hiện trắc đạc, quan trắc công trình theo yêu cầu thiết kế. Thực hiện thí nghiệm, kiểm tra chạy thử đơn động và chạy thử liên động theo kế hoạch trước khi đề nghị nghiệm thu.

- Lập nhật ký thi công xây dựng công trình theo quy định.

- Lập bản vẽ hoàn công theo quy định.

- Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện nghiệm thu công việc chuyển bước thi công, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Báo cáo chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, khối lượng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường thi công xây dựng theo quy định của hợp đồng xây dựng và yêu cầu đột xuất của chủ đầu tư.

- Hoàn trả mặt bằng, di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường sau khi công trình đã được nghiệm thu, bàn giao, trừ trường hợp trong hợp đồng xây dựng có thỏa thuận khác.

#### **\* Giám sát thi công xây dựng công trình**

- Công trình xây dựng phải được giám sát trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 120 Luật Xây dựng. Nội dung giám sát thi công xây dựng công trình gồm:

---

+ Thông báo về nhiệm vụ, quyền hạn của các cá nhân trong hệ thống quản lý chất lượng của chủ đầu tư, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình, cho các nhà thầu có liên quan biết để phối hợp thực hiện;

+ Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng;

+ Kiểm tra sự phù hợp năng lực của nhà thầu thi công xây dựng công trình so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng, bao gồm: Nhân lực, thiết bị thi công, phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình;

+ Kiểm tra biện pháp thi công xây dựng của nhà thầu so với thiết kế biện pháp thi công đã được phê duyệt;

+ Xem xét và chấp thuận các nội dung do nhà thầu trình quy định tại Khoản 3 Điều 25 Nghị định này và yêu cầu nhà thầu thi công chỉnh sửa các nội dung này trong quá trình thi công XDCT cho phù hợp với thực tế và quy định của hợp đồng. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu về việc giao nhà thầu giám sát thi công xây dựng lập và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đối với các nội dung nêu trên;

+ Kiểm tra và chấp thuận vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;

+ Kiểm tra, đôn đốc nhà thầu thi công xây dựng công trình và các nhà thầu khác triển khai công việc tại hiện trường theo yêu cầu về tiến độ thi công của công trình;

+ Giám sát việc thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường đối với các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; giám sát các biện pháp đảm bảo an toàn đối với công trình lân cận, công tác quan trắc công trình;

+ Giám sát việc đảm bảo an toàn lao động theo quy định của quy chuẩn, quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật về an toàn lao động;

+ Đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh thiết kế khi phát hiện sai sót, bất hợp lý về thiết kế;

+ Tạm dừng thi công đối với nhà thầu thi công xây dựng khi xét thấy chất lượng thi công xây dựng không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công không đảm bảo an toàn; chủ trì, phối hợp với các bên liên quan giải

quyết những vướng mắc, phát sinh trong quá trình thi công XDCT và phối hợp xử lý, khắc phục sự cố theo quy định của Nghị định này;

+ Kiểm tra tài liệu phục vụ nghiệm thu; kiểm tra và xác nhận bản vẽ hoàn công;

+ Tổ chức thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 29 Nghị định này;

+ Thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công, nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định; kiểm tra và xác nhận khối lượng thi công xây dựng hoàn thành;

+ Tổ chức lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng;

+ Thực hiện các nội dung khác theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- CĐT được quyền tự thực hiện giám sát thi công XDCT hoặc thuê tổ chức tư vấn đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện giám sát một, một số hoặc toàn bộ các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này.

- Trường hợp áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công XDCT (tổng thầu EPC) hoặc hợp đồng chìa khóa trao tay, trách nhiệm thực hiện giám sát thi công xây dựng được quy định như sau:

+ Tổng thầu có trách nhiệm thực hiện giám sát thi công xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện và phần việc do nhà thầu phụ thực hiện. Tổng thầu được tự thực hiện hoặc thuê nhà thầu tư vấn đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện giám sát một, một số hoặc toàn bộ các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này và phải được quy định trong hợp đồng xây dựng giữa tổng thầu với chủ đầu tư;

+ CĐT có trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện giám sát thi công xây dựng của tổng thầu. CĐT được quyền cử đại diện tham gia kiểm tra, nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng của công trình và phải được thỏa thuận trước với tổng thầu trong kế hoạch kiểm tra, nghiệm thu theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 25 Nghị định này.

- Tổ chức thực hiện giám sát quy định tại Khoản 2 và Điểm a Khoản 3 Điều này phải xây dựng hệ thống quản lý chất lượng và có đủ nhân sự thực hiện giám sát tại công trường phù hợp với quy mô, yêu cầu của công việc thực hiện giám sát. Tùy theo quy mô, tính chất, kỹ thuật của công trình, cơ cấu nhân sự của tổ chức giám sát thi công XDCT bao gồm giám sát trưởng và

các giám sát viên. Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng của tổ chức nêu trên phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng phù hợp với chuyên ngành được đào tạo và cấp công trình.

- Đối với các công trình đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách:

+ Tổ chức giám sát thi công XDCT phải độc lập với các nhà thầu thi công xây dựng và các nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình;

+ Tổ chức giám sát thi công xây dựng không được tham gia kiểm định chất lượng công trình xây dựng do mình giám sát;

+ Nhà thầu chế tạo, sản xuất, cung ứng vật liệu, sản phẩm, cấu kiện, thiết bị sử dụng cho công trình không được tham gia kiểm định chất lượng sản phẩm có liên quan đến vật tư, thiết bị do mình cung cấp.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn về hoạt động giám sát thi công xây dựng công trình.

#### **\* Nghiệm thu công việc xây dựng**

- Căn cứ vào kế hoạch thí nghiệm, kiểm tra đối với các công việc xây dựng và tiến độ thi công thực tế trên công trường, người giám sát thi công XDCT và người phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp của nhà thầu thi công XDCT thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản cho một hoặc nhiều công việc xây dựng của một hạng mục công trình theo trình tự thi công.

- Người giám sát thi công XDCT phải căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng, các kết quả kiểm tra, thí nghiệm chất lượng vật liệu, thiết bị được thực hiện trong quá trình thi công xây dựng có liên quan đến đối tượng nghiệm thu để kiểm tra các công việc xây dựng được yêu cầu nghiệm thu.

- Người giám sát thi công xây dựng phải thực hiện nghiệm thu công việc xây dựng và xác nhận bằng biên bản, tối đa không quá 24 giờ kể từ khi nhận được thông báo nghiệm thu công việc xây dựng để chuyển bước thi công của nhà thầu thi công xây dựng. Trường hợp không đồng ý nghiệm thu phải thông báo lý do bằng văn bản cho nhà thầu thi công xây dựng.

**\* Giám sát tác giả của nhà thầu thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình**

- Nhà thầu lập thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế ba bước, nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp thiết kế một bước hoặc hai bước có trách nhiệm thực hiện giám sát tác giả theo quy định của hợp đồng xây dựng.

- Nội dung thực hiện:

+ Giải thích và làm rõ các tài liệu thiết kế công trình khi có yêu cầu của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng và nhà thầu giám sát thi công XDCT;

+ Phối hợp với CĐT khi được yêu cầu để giải quyết các vướng mắc, phát sinh về thiết kế trong quá trình thi công xây dựng, điều chỉnh thiết kế phù hợp với thực tế thi công XDCT, xử lý những bất hợp lý trong thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư;

+ Thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý khi phát hiện việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng;

+ Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng khi có yêu cầu của chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện hạng mục công trình, công trình xây dựng không đủ điều kiện nghiệm thu phải có ý kiến kịp thời bằng văn bản gửi CĐT.

**\* Thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình trong quá trình thi công xây dựng**

- Thí nghiệm đối chứng được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Được quy định trong hợp đồng xây dựng hoặc chỉ dẫn kỹ thuật đối với công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng và môi trường;

+ Khi vật liệu, sản phẩm xây dựng, thiết bị và chất lượng thi công xây dựng có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của chỉ dẫn kỹ thuật hoặc thiết kế;

+ Theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Được quy định trong hợp đồng xây dựng hoặc chỉ dẫn kỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế;

+ Khi công trình, hạng mục công trình, bộ phận công trình xây dựng có biểu hiện không đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của thiết kế;



+ Theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

+ Trưng cầu của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng theo quy định của pháp luật về giám định tư pháp hoặc theo yêu cầu của cơ quan chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố khi xảy ra sự cố công trình xây dựng;

+ Theo yêu cầu của Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng hoặc yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng khi cần thiết.

- Trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1, Điểm d và Điểm đ Khoản 2 Điều này, cơ quan yêu cầu được phép chỉ định tổ chức tư vấn theo quy trình chỉ định thầu rút gọn quy định tại Khoản 1 Điều 56 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2014 về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu để thực hiện.

- Nhà thầu thiết kế xây dựng, nhà thầu thi công XDCT, nhà thầu cung ứng, sản xuất sản phẩm xây dựng và các nhà thầu khác có liên quan phải chịu chi phí thực hiện thí nghiệm đối chứng, kiểm định chất lượng, thí nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình nếu kết quả thí nghiệm, kiểm định chứng minh được lỗi của các nhà thầu này. Đối với các trường hợp còn lại, chi phí thực hiện các công việc này được tính vào tổng mức đầu tư XDCT.

**\* Nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng**

- Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng công trình, chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng có thể thỏa thuận về việc nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc một bộ phận công trình xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Khi kết thúc một giai đoạn thi công hoặc một bộ phận công trình cần phải thực hiện kiểm tra, nghiệm thu để đánh giá chất lượng trước khi chuyển sang giai đoạn thi công tiếp theo;

+ Khi kết thúc một gói thầu xây dựng.

- CĐT và nhà thầu thi công xây dựng có liên quan thỏa thuận về thời điểm nghiệm thu, trình tự và nội dung nghiệm thu, thành phần tham gia nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản,

**\* Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng**

- CĐT tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Điều kiện để nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng:

+ Các công việc xây dựng đã thực hiện được nghiệm thu theo quy định tại Điều 27, Điều 30 Nghị định này. Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

+ Không còn tồn tại lớn về chất lượng thi công xây dựng làm ảnh hưởng đến an toàn khai thác, sử dụng công trình;

+ Được cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy ra văn bản nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy; được cơ quan phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường cấp giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan, nếu có.

- CĐT được quyết định tổ chức nghiệm thu từng phần công trình hoặc nghiệm thu có điều kiện để đưa công trình vào sử dụng trong trường hợp còn một số tồn tại về chất lượng nhưng không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của công trình và bảo đảm công trình, đủ điều kiện khai thác an toàn. Biên bản nghiệm thu phải nêu rõ các tồn tại về chất lượng cần khắc phục hoặc các công việc xây dựng cần được tiếp tục thực hiện và thời gian hoàn thành các công việc này. CĐT phải tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình sau khi các tồn tại về chất lượng đã được khắc phục hoặc các công việc xây dựng còn lại đã được hoàn thành.

- Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào sử dụng:

+ Công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu theo quy định;

+ Đối với các công trình quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định này, phải được cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định này kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư nêu tại Điểm a Khoản này. Riêng công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách, chủ đầu tư chỉ được quyết toán hợp đồng thi công xây dựng sau khi có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu nêu trên.

- Chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan thỏa thuận về thời điểm nghiệm thu, trình tự và nội dung nghiệm thu; kết quả nghiệm thu được lập thành biên bản.

**\* Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng**

- Công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công XDCT theo quy định tại Khoản 4 Điều 123 Luật Xây dựng bao gồm:

+ Công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo danh mục do Thủ tướng Chính phủ quyết định hàng năm;

+ Công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách;

+ Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng quy định tại Phụ lục II Nghị định này ngoài các công trình đã nêu tại Điểm a, Điểm b Khoản này;

+ Công trình có ảnh hưởng lớn đến môi trường ngoài các công trình quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

+ Riêng đối với công trình đường dây, trạm biến áp có cấp điện áp từ 35KV trở xuống, công trình cấp IV sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách, CĐT tự tổ chức nghiệm thu theo quy định của Nghị định này. CĐT có trách nhiệm báo cáo về kết quả nghiệm thu nêu trên cho cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp tại Điểm c Khoản 2 Điều này để tổng hợp, theo dõi.

- Thẩm quyền kiểm tra:

+ Hội đồng nghiệm thu Nhà nước các công trình xây dựng được thành lập và hoạt động theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ thực hiện kiểm tra đối với công trình quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

+ Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng và Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình không phân biệt nguồn vốn đầu tư thuộc trách nhiệm quản lý của Bộ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 51 Nghị định này đối với công trình cấp I, công trình cấp đặc biệt, công trình do Thủ tướng Chính phủ giao, công trình theo tuyến đi qua 2 tỉnh trở lên, công trình do Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư, công trình do các Tập đoàn kinh tế nhà nước quyết định đầu tư hoặc làm CĐT, trừ các công trình quy định tại Điểm a Khoản này;

+ Sở Xây dựng và Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành kiểm tra các loại công trình xây dựng trên địa bàn thuộc trách nhiệm quản lý của Sở

theo quy định tại Khoản 4 Điều 51 Nghị định này, trừ các công trình quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này.

Căn cứ điều kiện thực tế của các địa phương, UBND cấp tỉnh có thể ủy quyền thực hiện kiểm tra đối với một số công trình cấp III, IV thuộc trách nhiệm của Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành nêu trên cho Phòng có chức năng quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện;

+ Trong trường hợp dự án đầu tư XDCT gồm nhiều công trình, hạng mục công trình có loại và cấp khác nhau thuộc đối tượng nêu tại Khoản 1 Điều này thì cơ quan chủ trì tổ chức thực hiện kiểm tra là cơ quan có trách nhiệm thực hiện kiểm tra đối với công trình, hạng mục công trình chính có cấp cao nhất của dự án đầu tư xây dựng công trình;

+ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định về thẩm quyền thực hiện kiểm tra đối với các công trình quốc phòng, an ninh.

- Nội dung kiểm tra bao gồm kiểm tra sự tuân thủ các quy định về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng trong khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.

- Trình tự kiểm tra:

+ Đối với công trình quy định tại Khoản 1 Điều này, sau khi khởi công chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này các thông tin sau: Tên và địa chỉ liên lạc của CĐT, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô và tiến độ thi công dự kiến của công trình;

+ Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này thông báo cho chủ đầu tư kế hoạch kiểm tra; tổ chức thực hiện kiểm tra và thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng công trình chậm nhất sau 7 ngày, kể từ ngày kết thúc đợt kiểm tra;

+ Tối thiểu trước 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc trước 10 ngày đối với các công trình còn lại so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu theo quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 3 Điều 31 Nghị định này, chủ đầu tư phải gửi văn bản đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng vào sử dụng tới cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này;

+ Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều này thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu của CĐT và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư trong thời hạn 15 ngày đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I hoặc 10 ngày đối với các công trình còn lại kể từ khi kết thúc kiểm tra. Trường hợp chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu quy định tại Điểm đ Khoản này thì thời hạn nêu trên được tính từ khi chủ đầu tư hoàn thành các yêu cầu này;

+ Trong quá trình kiểm tra, cơ quan có thẩm quyền được quyền yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan giải trình, khắc phục các tồn tại (nếu có) và thực hiện thí nghiệm đối chứng, thử tải, kiểm định chất lượng bộ phận, hạng mục hoặc toàn bộ công trình theo quy định tại Điều 29 Nghị định này;

+ Cơ quan có thẩm quyền được mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra.

- Chi phí cho việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng do chủ đầu tư lập dự toán, thẩm định, phê duyệt và được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

#### **\* Lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng**

- Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng phải được chủ đầu tư tổ chức lập đầy đủ trước khi đưa hạng mục công trình hoặc công trình vào khai thác, vận hành.

- Hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng được lập một lần chung cho toàn bộ dự án đầu tư xây dựng công trình nếu các công trình (hạng mục công trình) thuộc dự án được đưa vào khai thác, sử dụng cùng một thời điểm. Trường hợp các công trình (hạng mục công trình) của dự án được đưa vào khai thác, sử dụng ở thời điểm khác nhau thì có thể lập hồ sơ hoàn thành công trình cho riêng từng công trình (hạng mục công trình) này.

- CĐT tổ chức lập và lưu trữ một bộ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng; các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng công trình tự lưu trữ các hồ sơ liên quan đến phần việc do mình thực hiện. Riêng công trình nhà ở và công trình di tích, việc lưu trữ hồ sơ còn phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về di sản văn hóa.

- Bộ Xây dựng hướng dẫn về danh mục và thời hạn lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình.

---

**\* Bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng**

- Việc bàn giao hạng mục công trình, công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng.

- Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, từng phần công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và được nghiệm thu theo quy định có thể được bàn giao đưa vào khai thác theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc đơn vị khai thác sử dụng.

- Trường hợp áp dụng đầu tư theo hình thức đối tác công tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải xem xét việc đáp ứng các điều kiện chuyển giao quy định tại hợp đồng dự án và các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

**\* Yêu cầu về bảo hành công trình xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về việc bảo hành đối với phần công việc do mình thực hiện.

- Thời gian bảo hành đối với hạng mục công trình, công trình xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp được tính kể từ khi nghiệm thu theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 31 Nghị định này và được quy định như sau:

+ Không ít hơn 24 tháng đối với công trình, hạng mục công trình cấp đặc biệt và cấp I;

+ Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình, hạng mục công trình cấp còn lại;

+ Riêng đối với nhà ở, thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Thời gian bảo hành đối với các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo hợp đồng xây dựng nhưng không ngắn hơn thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và được tính kể từ khi nghiệm thu hoàn thành công tác lắp đặt thiết bị.

- Tùy theo điều kiện cụ thể của công trình, chủ đầu tư có thể thỏa thuận với nhà thầu về thời gian bảo hành riêng cho một hoặc một số hạng mục công trình hoặc gói thầu thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị ngoài thời gian bảo hành chung cho công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều này, nhưng không ít hơn thời gian bảo hành quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

- Đối với các hạng mục công trình trong quá trình thi công có khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa CĐT với nhà thầu thi công xây dựng trước khi được nghiệm thu.

- CĐT phải thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng với các nhà thầu tham gia xây dựng công trình về quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành công trình xây dựng; thời hạn bảo hành công trình xây dựng, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; mức tiền bảo hành; việc lưu giữ, sử dụng, hoàn trả tiền bảo hành và việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Các nhà thầu nêu trên chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình hoặc giải tỏa thư bảo lãnh bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

- Đối với công trình sử dụng vốn nhà nước, mức tiền bảo hành tối thiểu được quy định như sau:

+ 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt và cấp I;

+ 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng cấp còn lại;

+ Mức tiền bảo hành đối với công trình sử dụng vốn khác có thể tham khảo các mức tối thiểu nêu tại Điểm a và Điểm b Khoản này để áp dụng.

#### **\* Thực hiện bảo hành công trình xây dựng**

- Trong thời gian bảo hành công trình xây dựng, khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết của công trình thì chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình thông báo cho chủ đầu tư để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành.

- Nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung ứng thiết bị thực hiện bảo hành phân công việc do mình thực hiện sau khi nhận được thông báo yêu cầu bảo hành của chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình đối với các hư hỏng phát sinh trong thời gian bảo hành và phải chịu mọi chi phí liên quan đến thực hiện bảo hành.

- Nhà thầu thi công XDCT, nhà thầu cung ứng thiết bị có quyền từ chối bảo hành trong các trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh không phải do lỗi của nhà thầu gây ra hoặc do nguyên nhân bất khả kháng; Trường hợp hư hỏng, khiếm khuyết phát sinh do lỗi của nhà thầu mà nhà thầu không thực hiện bảo hành thì CĐT có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá

nhân khác thực hiện bảo hành. CĐT hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định về vận hành, bảo trì công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng công trình.

- CĐT có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu việc thực hiện bảo hành của nhà thầu thi công XDCT, nhà thầu cung ứng thiết bị.

- Xác nhận hoàn thành việc bảo hành công trình xây dựng:

+ Khi kết thúc thời gian bảo hành, nhà thầu thi công XDCT và nhà thầu cung ứng thiết bị lập báo cáo hoàn thành công tác bảo hành gửi CĐT. CĐT có trách nhiệm xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu bằng văn bản;

+ Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tham gia xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công XDCT và nhà thầu cung ứng thiết bị khi có yêu cầu của Chủ đầu tư.

- Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình, nhà thầu thi công XDCT, nhà thầu cung ứng thiết bị công trình và các nhà thầu khác có liên quan chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần công việc do mình thực hiện kể cả sau thời gian bảo hành.

#### **2.2.8.2. Quản lý tiến độ xây dựng thi công công trình xây dựng**

*\* Theo quy định tại Điều 67 Luật Xây dựng năm 2014:*

- Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án. Đối với công trình thuộc dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì tiến độ thi công xây dựng không được vượt quá thời gian thi công xây dựng công trình đã được người quyết định đầu tư phê duyệt.

- CĐT, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải lập kế hoạch tiến độ, biện pháp thi công xây dựng và quản lý thực hiện dự án theo tiến độ thi công xây dựng được duyệt.

- CĐT có trách nhiệm tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành theo tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng.

- Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng đề xuất và áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ và tổ chức quản lý hợp lý để rút ngắn thời gian xây dựng công trình.

*\* Theo quy định tại Điều 32 Nghị định 59/2015/NĐ-CP:*

- Công trình xây dựng trước khi triển khai phải có tiến độ thi công xây dựng. Tiến độ thi công xây dựng công trình do nhà thầu lập phải phù hợp với tiến độ tổng thể của dự án được chủ đầu tư chấp thuận.



- Đối với công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công kéo dài thì tiến độ XDCT được lập cho từng giai đoạn theo tháng, quý, năm.

- CĐT, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và điều chỉnh tiến độ trong trường hợp tiến độ thi công xây dựng ở một số giai đoạn bị kéo dài nhưng không được làm ảnh hưởng đến tiến độ tổng thể của dự án.

- Trường hợp xét thấy tiến độ tổng thể của dự án bị kéo dài thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định điều chỉnh tiến độ tổng thể của dự án.

### **2.2.8.3. Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình**

Quản lý khối lượng công việc trong công tác quản lý dự án là một trong các công việc quan trọng của CĐT, Nhà thầu nhằm kiểm soát chặt chẽ Hợp đồng đã ký kết, tránh phát sinh khối lượng không cần thiết.

- Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.

- Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.

- Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán XDCT được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý.

Khối lượng phát sinh được CĐT hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

- Nghiêm cấm việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

### **2.2.8.4. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

**Theo Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm:**

*\* Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng được quy định tại Điều 3, cụ thể như sau:*

- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án đã được phê duyệt, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng và nguồn vốn sử dụng. Chi phí đầu

tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ cho từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng, phù hợp với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện xây dựng, mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định chi phí và khu vực xây dựng công trình.

- Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng thông qua việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- CĐT chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng trong phạm vi tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt gồm cả trường hợp tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo quy định tại Điều 7 Nghị định này. CĐT được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để lập, thẩm tra, kiểm soát và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện theo các căn cứ, nội dung, cách thức, thời điểm xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng của công trình đã được người quyết định đầu tư, CĐT thống nhất sử dụng phù hợp với các giai đoạn của quá trình hình thành chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Nghị định này.

\* Nội dung trong công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm có:

- Tổng mức đầu tư xây dựng
- Dự toán xây dựng
- Dự toán gói thầu xây dựng
- Định mức xây dựng, giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng
- Chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng
- Thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng
- Thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

\* Quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn và nhà thầu thi công xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng

#### **2.2.8.5. Quản lý về An toàn trong thi công xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người lao động, thiết bị, phương tiện thi công và công trình trước khi thi công xây

dụng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

- Các biện pháp an toàn và nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải được bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.

- Nhà thầu thi công xây dựng, CĐT và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi xảy ra sự cố mất an toàn phải tạm dừng hoặc đình chỉ thi công đến khi khắc phục xong mới được tiếp tục thi công, Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Nhà thầu xây dựng có trách nhiệm tổ chức hướng dẫn, phổ biến, tập huấn các quy định về an toàn lao động. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận huấn luyện an toàn lao động theo quy định của pháp luật về an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng người lao động chưa được huấn luyện và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các trang thiết bị bảo vệ cá nhân, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

- Nhà thầu thi công có trách nhiệm bố trí cán bộ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm làm công tác an toàn, vệ sinh lao động như sau:

+ Đối với công trường của nhà thầu có tổng số lao động trực tiếp đến dưới 50 (năm mươi) người thì cán bộ kỹ thuật thi công có thể kiêm nhiệm làm công tác an toàn, vệ sinh lao động;

+ Đối với công trường của nhà thầu có tổng số lao động trực tiếp từ 50 (năm mươi) người trở lên thì phải bố trí ít nhất 1 (một) cán bộ chuyên trách làm công tác an toàn, vệ sinh lao động;

+ Đối với công trường của nhà thầu có tổng số lao động trực tiếp từ 1.000 (một nghìn) người trở lên thì phải thành lập phòng hoặc ban an toàn, vệ sinh lao động hoặc bố trí tối thiểu 2 (hai) cán bộ chuyên trách làm công tác an toàn, vệ sinh lao động;

+ Người làm công tác chuyên trách về an toàn, vệ sinh lao động phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định tại Điều 51 Nghị định này.

- Số lượng cán bộ chuyên trách làm công tác an toàn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản 6 Điều này cần được bố trí phù hợp với quy mô công trường, mức độ rủi ro xảy ra tai nạn lao động của công trường cụ thể.

- Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng theo phân cấp quản lý có trách nhiệm kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác quản lý an toàn lao động trên công trường của chủ đầu tư và các nhà thầu. Trường hợp công trình xây dựng thuộc đối tượng cơ quan quản lý nhà nước kiểm tra công tác nghiệm thu thì công tác kiểm tra an toàn lao động được phối hợp kiểm tra đồng thời.

- Bộ Xây dựng quy định về công tác an toàn lao động trong thi công xây dựng.

#### **2.2.8.6. Quản lý về Môi trường trong thi công xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn hiện trường. Đối với những công trình xây dựng trong khu vực đô thị, phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

- Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

- Người đề xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

#### **2.2.8.7. Quản lý về Lựa chọn nhà thầu và Hợp đồng xây dựng**

Theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2013 và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

#### **2.2.8.8. Quản lý rủi ro**

**\* Mục đích.**

Hiểu được rủi ro là gì và tầm quan trọng của việc quản lý tốt rủi ro dự án.

Hiểu được quy trình Quản lý Rủi ro.

Mô tả quy trình phân tích và những công cụ kỹ thuật giúp nhận biết những rủi ro dự án.

Cung cấp những Phương pháp sử dụng trong Quy trình Quản lý rủi ro.

Mô tả phần mềm có thể hỗ trợ trong việc quản lý rủi ro dự án.

### **\* Tầm quan trọng của Quản lý rủi ro.**

- Quản lý rủi ro dự án là một nghệ thuật và những nhận biết khoa học, là nhiệm vụ, và sự đối phó với rủi ro thông qua hoạt động của một dự án và những mục tiêu đòi hỏi quan trọng nhất của dự án.

- Quản lý rủi ro thường không được chú ý trong các dự án, nhưng nó lại giúp cải thiện được sự thành công của dự án trong việc giúp chọn lựa những dự án tốt, xác định phạm vi dự án, và phát triển những ước tính có tính thực tế

### **\* Quy trình Quản lý Rủi ro.**

Thế nào là rủi ro?

Một từ điển đã định nghĩa về rủi ro là “sự mất mát hoặc tổn thương có thể xảy ra”

Rủi ro dự án liên quan tới sự thấu hiểu những vấn đề tiềm tàng ở phía trước có thể xuất hiện trong dự án mà chúng sẽ cản trở sự thành công của dự án ra sao

### **\* Mục đích của việc quản lý rủi ro dự án**

Giảm tối thiểu khả năng rủi ro trong khi đó tăng tối đa những cơ hội tiềm năng. Những tiến trình chính bao gồm:

- Lập Kế hoạch quản lý rủi ro: quyết định tiếp cận và hoạch định những công việc quản lý rủi ro cho dự án như thế nào.

- Nhận biết rủi ro: xác định yếu tố rủi ro nào ảnh hưởng tới một dự án và tài liệu về những đặc điểm của chúng.

- Phân tích tính chất rủi ro: đặc điểm, phân tích rủi ro ưu tiên xem xét những ảnh hưởng của chúng tới mục tiêu của dự án.

- Phân tích mức độ rủi ro: xem xét khả năng có thể xảy ra và hậu quả của những rủi ro.

- Kế hoạch đối phó rủi ro: thực hiện những bước đề cao những cơ hội và cắt giảm bớt những mối đe dọa đáp ứng những mục tiêu của dự án.

- Giám sát và kiểm soát rủi ro: giám sát rủi ro đã phát hiện, nhận biết rủi ro mới, cắt giảm rủi ro, và đánh giá hiệu quả của việc cắt giảm rủi ro.

Quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo các quy định hiện hành.

---

### **CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ DỰ ÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG SAU KHI ĐƯỢC CẤP GPXD TRÊN ĐỊA BÀN HẢI PHÒNG**

Để giải quyết một cách có hiệu quả những tồn tại, hạn chế nêu ra ở Chương 1, cần thực hiện một số giải pháp như sau:

#### **3.1. Đầu tư tập trung tránh dàn trải, đưa ra các chính sách thông thoáng để huy động mọi nguồn vốn đầu tư.**

Thành phố Hải Phòng cần tập trung mọi nguồn lực để thực hiện các dự án trọng điểm hoặc những dự án quan trọng phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế tránh đầu tư dàn trải; chủ yếu tập trung vào các mục tiêu kinh tế trọng yếu như phát triển kinh tế biển, hàng không, du lịch... Nguồn kinh phí để thực hiện những mục tiêu này dựa vào 3 yếu tố: Thu ngân sách thành phố, hỗ trợ của Trung ương và thu hút đầu tư nước ngoài...

Rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và tổ chức thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp đặc biệt trong các lĩnh vực đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội. Nghiên cứu cơ chế khuyến khích để các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản thành phố.

Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị, nhất là các nguồn lực ngoài nhà nước; khai thác và sử dụng hợp lý vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn ưu đãi trong lĩnh vực phát triển đô thị.

Đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư phát triển các lĩnh vực, sản phẩm chủ yếu của ngành Xây dựng, đặc biệt thúc đẩy thực hiện hình thức hợp tác công tư (PPP) nhằm tạo bước đột phá về huy động nguồn vốn.

#### **3.2. Tổ chức thực hiện tốt việc cấp GPXD theo quy hoạch xây dựng, phù hợp không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị.**

Tập trung nguồn lực và đẩy mạnh công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị... làm cơ sở cho việc quản lý phát triển đô thị và quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Tổ chức thực hiện nghiêm các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng. Các quận, huyện trong thành phố Hải Phòng cần căn cứ vào quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để cấp phép xây dựng. Cụ thể như: Đồ Sơn, Dương Kinh, Ngô Quyền, Hồng Bàng, Lê Chân cần căn cứ vào quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000, quy hoạch 1/500 các phường: Vĩnh Niệm, Dư Hàng Kênh, Kênh

Dương (quận Lê Chân); Hùng Vương (quận Hồng Bàng); Nam Hải (quận Hải An) để cấp phép xây dựng.

Kiện toàn và nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ công chức thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, thực hiện tốt cơ chế một cửa liên thông tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong việc cấp GPXD.

### **3.3. Thực hiện tốt công tác về quản lý xây dựng công trình theo GPXD đã được cấp.**

\* Tăng cường sự phối hợp giữa Ủy ban nhân dân cấp, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Thanh tra Sở Xây về quản lý trật tự xây dựng theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn quy định. Việc phối hợp phải đảm bảo công khai, minh bạch, không chồng chéo. Đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng thuộc thẩm quyền xử lý của nhiều cơ quan chức năng, cơ quan nào phát hiện hành vi vi phạm trật tự xây dựng có trách nhiệm lập biên bản, xử lý hoặc thông tin, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền quản lý trực tiếp để xử lý theo quy định.

\* Xác định rõ trách nhiệm cá nhân trong việc kiểm tra, phát hiện và xử lý công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng:

- Thanh tra viên, cán bộ, công chức, nhân viên được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện và báo cáo kịp thời những vi phạm trật tự xây dựng thuộc địa bàn được giao nhiệm vụ quản lý hoặc có biện pháp xử lý kịp thời vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm phát hiện, đôn đốc, kiểm tra, xử lý tất cả các công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn. Các trường hợp vi phạm vượt quá thẩm quyền phải báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện bằng văn bản để kịp thời xử lý.

- Trưởng Phòng quản lý xây dựng cấp huyện chịu trách nhiệm tham mưu, giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, xử lý các công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng vượt quá thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Chánh Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra việc xử lý các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng của chính quyền địa phương; chỉ đạo kiểm tra, xử lý các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng khi phát hiện chính quyền địa phương buông lỏng quản lý, xử lý không kịp thời.



- Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo Chánh Thanh tra Sở Xây dựng đôn đốc, kiểm tra việc xử lý các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố.

- Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng chịu trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc cán bộ quản lý xây dựng Khu kinh tế kiểm tra các công trình xây dựng thuộc các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn thành phố, kịp thời thông tin để Thanh tra Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

\* Lập kế hoạch và kiểm tra thường xuyên, định kỳ, đột xuất các công trình xây dựng trên địa bàn theo giấy phép xây dựng được cấp.

Hàng ngày, cán bộ quản lý xây dựng cấp huyện, xã có trách nhiệm kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý, đồng thời báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã để kịp thời xử lý theo quy định.

Định kỳ (*tuần, tháng*) cán bộ Thanh tra Sở Xây dựng được giao quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cán bộ quản lý xây dựng cấp xã, cấp huyện rà soát các công trình xây dựng trên địa bàn, lập biên bản vi phạm hành chính đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng, chuyển UBND cấp huyện, cấp xã xử lý theo quy định.

Trường hợp UBND cấp huyện, cấp xã xử lý không kịp thời các công trình vi phạm trật tự xây dựng thì cán bộ Thanh tra Sở Xây dựng được giao quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn có trách nhiệm đề xuất Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành các Quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng.

\* Kiên quyết xử lý, xử phạt các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng:

Xử lý nghiêm các công trình vi phạm xây không phép, sai phép, sai thiết kế, sai quy hoạch...theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ với các biện pháp như lập biên bản ngừng thi công xây dựng yêu cầu chủ đầu tư tự phá dỡ phần công trình sai so với GPXD đã cấp; Hoặc bị đình chỉ thi công buộc CĐT tự phá dỡ phần công trình xây sai so với GPXD đã cấp đồng áp dụng biện pháp ngừng cung cấp điện, nước, cấm các phương tiện vận tải chở vật tư, vật liệu, công nhân vào thi công xây dựng...; Cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm và CĐT chịu trách nhiệm về toàn bộ chi phí lập phương án phá dỡ (nếu có) và chi phí tổ chức cưỡng chế phá dỡ; Bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra, nếu gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý theo pháp luật hình sự...

Đối với các công trình xây dựng không phép, sai phép trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp nhưng không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp ngoài việc áp dụng chế tài xử phạt vi phạm hành chính cho CĐT vi phạm theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ cũng cần phải xử lý trách nhiệm các cá nhân, cơ quan quản lý đã để xảy ra vi phạm trên địa bàn của mình.

### **3.4. Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình**

Các cơ quan chức năng quản lý nhà nước về xây dựng, các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành phải tích cực tuyên truyền, phổ biến văn bản quy phạm pháp luật đến các chủ thể tham gia đầu tư xây dựng công trình; hướng dẫn quy trình quản lý chất lượng lập dự án, khảo sát, thiết kế cho các chủ đầu tư, ban quản lý dự án và các tổ chức cá nhân liên quan tham khảo áp dụng.

Nhà thầu tư vấn chỉ thực hiện các công việc phù hợp với điều kiện năng lực của cấp có thẩm quyền cho phép, chỉ giao việc chủ trì khảo sát, thiết kế cho cá nhân có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc theo quy định của pháp luật; cần kiện toàn bộ máy, tăng cường, bổ sung cán bộ chuyên môn, nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ làm tư vấn và đặc biệt là phải giáo giục ý thức trách nhiệm, phẩm chất đạo đức của cán bộ làm công tác tư vấn giám sát.

Nhà thầu thi công khi tham gia hoạt động xây dựng cần phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định, cần tăng cường trang thiết bị thi công, củng cố bộ máy, lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp và thiết lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình, tự tổ chức kiểm tra nghiệm thu vật tư, thiết bị trước khi xây dựng, tổ chức thi công đúng theo hồ sơ thiết kế được duyệt, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo chất lượng và an toàn công trình. Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có trách nhiệm quản lý chất lượng công việc do nhà thầu phụ thực hiện. Nhà thầu tự chịu trách nhiệm về chất lượng các công việc do mình thực hiện.

Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án cần thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình trong việc thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng. Cần có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng công trình phù hợp với hình thức đầu tư, hình thức quản lý dự án trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo quy định. Cần nêu cao vai trò trách nhiệm, quản lý chặt chẽ ngay từ khâu lập dự án, khảo sát thiết kế, cho đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng. Lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây

lắp có đủ năng lực theo quy định (thiết bị, máy móc, nhân sự, số năm kinh nghiệm, sản phẩm cùng loại đã thực hiện) ngoài ra phải có kinh nghiệm, uy tín, có trách nhiệm. Chủ đầu tư được quyền tự thực hiện các hoạt động xây dựng nếu đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

Cơ quan chuyên môn về xây dựng phải thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra công tác quản lý chất lượng của các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình; Thẩm định thiết kế, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng, tổ chức thực hiện giám định chất lượng công trình xây dựng; Kiến nghị và xử lý các vi phạm về chất lượng công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

### **3.5. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình**

Chủ đầu tư phải lập kế hoạch thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn bị đến khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng. Kế hoạch tổng thể và kế hoạch chi tiết phải được phê duyệt trước khi thực hiện dự án. Đây chính là cơ sở để quản lý tiến độ của dự án.

Chủ đầu tư phải xây dựng giải pháp kiểm soát kế hoạch, tiến độ thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- Xác định rõ các mốc tiến độ quan trọng, các giai đoạn thi công trọng yếu của Dự án.

- Lập tổ công tác thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện kế hoạch để bảo đảm rằng Dự án luôn nằm trong mục tiêu ban đầu đã đề ra.

- Luôn cập nhật các thông tin liên quan đến Dự án từ các nguồn khác nhau.

- + Trao đổi thông tin kịp thời với các bên liên quan để thấy sớm những vấn đề nảy sinh và đưa ra những biện pháp điều chỉnh hợp lý.

- + Đảm bảo cấp đủ vốn theo tiến độ của Dự án.

- Lựa chọn Nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện các gói thầu.

- Lập tổ công tác thường xuyên kiểm tra, giám sát:

- + Nhân lực và thiết bị thi công của Nhà thầu trên công trường.

- + Hệ thống quản lý tiến độ, chất lượng của Nhà thầu.

- + Phòng thí nghiệm và các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng của nhà thầu thi công.

+ Chất lượng vật tư, vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng công trình cung cấp theo yêu cầu của thiết kế.

+ Tiến độ thi công chi tiết từng bộ phận, hạng mục, công trình để chỉ đạo điều chỉnh, khắc phục, xử lý kịp thời phần khối lượng thi công chậm (nếu có).

+ Biện pháp thi công; Các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường.

+ Chất lượng thi công các bộ phận công trình, hạng mục công trình.

+ Công tác quản lý chất lượng của đơn vị tư vấn giám sát.

- Huy động mọi nguồn lực để thực hiện Dự án.

### **3.6. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình**

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình, nhằm quản lý hiệu quả khối lượng thi công xây dựng công trình.

- Các cán bộ quản lý khối lượng thi công phải thường xuyên có mặt trên công trường, kiểm soát chặt chẽ khối lượng công việc thi công hàng ngày, ghi sổ nhật ký ..., tham gia các lớp học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ về quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình.

- Đảm bảo việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt.

- Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng.

- Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý.

Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

- Đảm bảo không xảy ra việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán.

### **3.7. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng**

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý chi phí, nhằm quản lý hiệu quả chi phí xây dựng.

- Các cán bộ quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải thường xuyên cập nhật số liệu từ công trường, kiểm soát chặt chẽ các chi phí có liên quan đến Hợp đồng, tham gia các lớp học nâng cao chuyên môn nghiệp vụ về quản lý chi phí xây dựng công trình.

- Các cán bộ quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng theo đúng quy định hiện hành.

- Chú trọng đến các khâu thẩm tra, thẩm định dự án, thiết kế nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các sai sót, phát sinh trong việc triển khai thi công, thực hiện dự án.

- Chú trọng đến các khâu lựa chọn nhà thầu, kiểm soát chi phí các gói thầu. Có biện pháp tăng cường công tác kiểm soát, giám sát chất lượng, tiến độ để công trình được thi công hoàn thành đảm bảo yêu cầu.

- Phải lập bảng theo dõi kiểm soát và quản lý chi phí của dự án, của công trình, của từng gói thầu. Các khối lượng phát sinh phải được cập nhật vào bảng theo dõi chi phí, cân đối sử dụng trong phần vốn còn lại của công trình từ chi phí dự phòng và chi phí tiết kiệm được qua đấu thầu, tránh tình trạng vượt dự toán, tổng dự toán, tổng mức đầu tư.

- Tổ chức đánh giá sự tiết kiệm, hiệu quả của dự án, so sánh chi phí quyết toán thực tế với dự toán, tổng dự toán và tổng mức đầu tư.

- Quyết toán dự án, gói thầu đúng thời gian quy định.

### **3.8. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng**

- Phải xây dựng, đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý; xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý hợp đồng xây dựng, nhằm quản lý hiệu quả hợp đồng xây dựng.

- Cần chú trọng đến công tác quản lý hợp đồng xây dựng sau đấu thầu. Đối với các hợp đồng liên danh, cần kiểm soát chặt chẽ khối lượng thực hiện của nhà các nhà thầu, tránh trường hợp một nhà thầu làm hầu hết các công việc.

### **3.9. Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng**

- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người lao động, thiết bị, phương tiện thi công và công trình trước khi thi công xây dựng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

- Các biện pháp an toàn và nội quy về an toàn phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải được bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi xảy ra sự cố mất an toàn phải tạm dừng hoặc đình chỉ thi công đến khi khắc phục xong mới được tiếp tục thi công, Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Nhà thầu xây dựng có trách nhiệm tổ chức hướng dẫn, phổ biến, tập huấn các quy định về an toàn lao động. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận huấn luyện an toàn lao động theo quy định của pháp luật về an toàn lao động. Nghiêm cấm sử dụng người lao động chưa được huấn luyện và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động.

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các trang thiết bị bảo vệ cá nhân, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

- Nhà thầu thi công có trách nhiệm bố trí cán bộ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm làm công tác an toàn, vệ sinh lao động theo đúng các quy định hiện hành.

### **3.10. Phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng có chất lượng cao; phát triển mô hình doanh nghiệp xây dựng lớn có trình độ quản lý hiện đại; ứng dụng khoa học công nghệ mới trong ngành xây dựng**

Triển khai các chiến lược và quy hoạch phát triển nhân lực có chất lượng cao cho ngành xây dựng. Tập trung nâng cao chất lượng đào tạo các bậc đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp; tập trung đào tạo lao động kỹ thuật chất lượng cao, đào tạo nghề chuyên biệt, nghề đặc thù, nghề có lợi thế ngắn hạn, trung hạn; nâng cao năng lực quản lý xây dựng và phát triển đô thị đối với công chức lãnh đạo, chuyên môn đô thị các cấp, xây dựng đội ngũ giáo viên, đội ngũ cán bộ khoa học có trình độ cao trong các lĩnh vực...

Khuyến khích hình thành và phát triển một số doanh nghiệp lớn trong ngành xây dựng có trình độ quản lý hiện đại, công nghệ và máy móc tiên tiến, có tiềm lực về vốn, về nhân lực.

Đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ và hợp tác quốc tế: Xây dựng, ban hành cơ chế khuyến khích nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới, hiện đại tiên tiến trong ngành xây dựng.

Xây dựng mô hình quản lý hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu toàn ngành đảm bảo tính thống nhất, đủ độ tin cậy. Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo cung - cầu về nhân lực ngành xây dựng, về vật liệu xây dựng, về nhà ở, thị trường bất động sản,... làm cơ sở cho hoạch định chính sách, quản lý thị trường, thị trường bất động sản.

### **3.11. Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án**

Lực lượng cán bộ trong các Ban Quản lý phải được đào tạo chuyên sâu về công tác quản lý dự án, thường xuyên tham gia các lớp đào tạo nâng cao chuyên môn về quản lý dự án.

Các cán bộ tham gia quản lý dự án phải đáp ứng đầy đủ về trình độ, chuyên môn, nghiệp vụ và có chứng chỉ hành nghề thiết kế hoặc giám sát thi công, có trình độ ngoại ngữ phù hợp với dự án mà mình phụ trách.

**3.12. Tăng cường sự giám sát của các cơ quan Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể, cộng đồng dân cư, các cơ quan thông tin đại chúng trong quản lý dự án công trình xây dựng nhằm nâng hiệu quả công trình.**

## PHẦN KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Trên đây là toàn bộ nội dung luận văn về đề tài: “Quản lý dự án xây dựng các công trình sau khi được cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng”.

Luận văn đã nghiên cứu và nêu ra các vấn đề tồn tại, bất cập cần khắc phục trong công tác quản lý dự án các công trình xây dựng sau khi đã được cấp GPXD trên địa bàn Hải Phòng. Luận văn cũng đã phân tích những vấn đề tồn tại cần khắc phục trong quản lý dự án công trình xây dựng sau khi được cấp GPXD và đưa ra 12 giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án các công trình xây dựng sau khi đã được cấp GPXD trên địa bàn Hải Phòng, cụ thể như sau:

- Đầu tư tập trung tránh dàn trải, đưa ra các chính sách thông thoáng để huy động mọi nguồn vốn đầu tư
- Tổ chức thực hiện tốt việc cấp GPXD theo quy hoạch xây dựng, phù hợp không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị
- Thực hiện tốt công tác về quản lý xây dựng công trình theo GPXD đã được cấp
  - Nâng cao công tác quản lý chất lượng xây dựng công trình
  - Nâng cao chất lượng công tác Quản lý tiến độ xây dựng thi công xây dựng công trình
  - Nâng cao chất lượng công tác Quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình
  - Nâng cao chất lượng công tác Quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong quá trình thi công xây dựng
  - Nâng cao chất lượng công tác Quản lý hợp đồng xây dựng
  - Nâng cao chất lượng công tác Quản lý an toàn lao động, môi trường xây dựng
  - Phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng có chất lượng cao; phát triển mô hình doanh nghiệp xây dựng lớn có trình độ quản lý hiện đại; ứng dụng khoa học công nghệ mới trong ngành xây dựng
  - Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý dự án
  - Tăng cường sự giám sát của các cơ quan Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể, cộng đồng dân cư, các cơ quan thông tin đại chúng trong quản lý dự án công trình xây dựng

### 2. Kiến nghị

#### 2.1. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố:



- Cần tập trung mọi nguồn lực để thực hiện các dự án trọng điểm hoặc những dự án quan trọng phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế tránh đầu tư dàn trải.

- Tập trung, đẩy mạnh công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị... làm cơ sở cho việc quản lý phát triển đô thị và quản lý trật tự xây dựng đô thị.

- Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị, nhất là các nguồn lực ngoài nhà nước; khai thác và sử dụng hợp lý vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn ưu đãi trong lĩnh vực phát triển đô thị..

### **2.2. Đối với các cơ quan cấp GPXD:**

- Cần căn cứ vào quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để cấp phép xây dựng.

- Kiện toàn và nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ công chức thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Thực hiện tốt cơ chế một cửa liên thông tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong việc cấp GPXD.

- Thực hiện tốt công tác về hậu kiểm công trình xây dựng sau khi cấp GPXD.

### **2.3. Đối với Lực lượng thanh tra xây dựng:**

- Lập kế hoạch và kiểm tra thường xuyên, định kỳ, đột xuất các công trình xây dựng trên địa bàn theo giấy phép xây dựng được cấp.

- Kiên quyết xử lý, xử phạt các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

### **2.4. Đối với Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án:**

- Đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ quản lý dự án công trình xây dựng.

- Xây dựng các quy trình, quy định và hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý chi phí, nhằm quản lý hiệu quả dự án.

- Lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực, quản lý hợp đồng sau đấu thầu.

- Xây dựng kế hoạch tổng thể và chi tiết thực hiện dự án từ giai đoạn chuẩn bị đến khi bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

- Xây dựng kế hoạch quản lý chất lượng, tiến độ, chi phí ... cho dự án.

- Thực hiện giám sát và đánh giá đầu tư theo đúng các quy định hiện hành.

### **2.5. Đối với Nhà thầu Tư vấn khảo sát xây dựng:**

Thực hiện khảo sát theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo kết quả khảo sát xây dựng có tính chính xác cao, phục vụ tính toán thiết kế công trình.

### **2.6. Đối với Nhà thầu Tư vấn thiết kế:**

- Đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn cho đội ngũ kỹ sư thiết kế xây dựng đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

- Thực hiện thiết kế và kiểm soát nội bộ sản phẩm thiết kế KCS theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo tính bền vững, thẩm mỹ cao đồng thời tiết kiệm chi phí cho chủ đầu tư.

### **2.7. Đối với Nhà thầu Tư vấn giám sát:**

- Thực hiện giám sát thi công theo đúng thiết kế đã được duyệt, tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật và hợp đồng xây dựng.

- Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

### **2.8. Đối với các Nhà thầu Xây lắp:**

Thực hiện thi công công trình theo đúng các quy định hiện hành, cụ thể:

- Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ và điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật.

- Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liên kề; có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng.

- Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình, công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, phòng, chống cháy, nổ.

- Sử dụng vật tư, vật liệu đúng chủng loại quy cách, số lượng theo yêu cầu của thiết kế xây dựng, bảo đảm tiết kiệm trong quá trình thi công xây dựng.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyên bước thi công quan trọng khi cần thiết, nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng.

- Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc xây dựng.

---

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 ngày 20/6/2012 của Quốc hội;

Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội;

Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;

Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Nghị định số 63/2014/NĐ-CP/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư.

Các giáo trình quản lý dự án.