

Số: /HD-SXD

Sơn La, ngày tháng 9 năm 2026

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La

Ngày 04/9/2026, UBND tỉnh Sơn La ban hành Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND phân cấp thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La, có hiệu lực kể từ ngày 14/9/2026 và thay thế Quyết định số 82/2025/QĐ-UBND ngày 10/8/2025 của UBND tỉnh Sơn La phân cấp kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng và chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng cấp II, cấp III trên địa bàn tỉnh Sơn La; trong đó phân cấp cho UBND cấp xã, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 41, điểm a khoản 6 Điều 42, điểm a khoản 9 Điều 43, điểm b khoản 2 Điều 46 và khoản 5 Điều 51 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Để công tác quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh, được tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn thực hiện các nội dung, cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;
- Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công công trình xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 32/2026/TT-BXD ngày 22/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Thông tư số 33/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng đối với các công trình thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;
- Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 04/9/2026 của UBND tỉnh phân cấp thẩm quyền thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La.

II. NỘI DUNG

1. Đánh giá an toàn công trình xây dựng

1.1. Đối tượng đánh giá: Công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp¹, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng² phải được đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng.

1.2. Nội dung đánh giá định kỳ về an toàn công trình: Kiểm tra, đánh giá khả năng làm việc của các kết cấu chịu lực chính và các bộ phận công trình có nguy cơ gây mất an toàn.

1.3. Thời điểm đánh giá lần đầu, tần suất đánh giá

a) Thời điểm đánh giá an toàn công trình lần đầu được thực hiện trong thời hạn không quá 10 năm kể từ khi nghiệm thu hoàn thành công trình.

b) Đối với lần đánh giá an toàn công trình tiếp theo, việc đánh giá được thực hiện theo tần suất không quá 05 năm/lần.

c) Đối với công trình xây dựng đã có quy định về thời điểm đánh giá lần đầu và tần suất đánh giá trong pháp luật chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy trình bảo trì công trình xây dựng thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy trình bảo trì công trình xây dựng đó.

1.4. Trình tự đánh giá

a) Việc đánh giá an toàn công trình bao gồm: Đánh giá cấp độ 1 và đánh giá cấp độ 2, cụ thể:

- Đánh giá cấp độ 1 là việc tổ chức đánh giá dùng phương pháp kiểm tra trực quan để thực hiện kiểm tra, đánh giá định kỳ các kết cấu chịu lực chính và các bộ phận công trình có nguy cơ gây mất an toàn nhằm kịp thời phát hiện các dấu hiệu, nguy cơ gây ảnh hưởng đến an toàn của công trình

- Đánh giá cấp độ 2 là việc tổ chức đánh giá có thể sử dụng các phương pháp phân tích, kiểm tra kết cấu để đánh giá an toàn công trình căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình và các số liệu khảo sát hiện trạng công trình

b) Đánh giá cấp độ 2 được thực hiện trong các trường hợp sau:

- Khi kết quả đánh giá cấp độ 1 có nghi ngờ về an toàn kết cấu công trình.

- Khi kết cấu công trình trong quá trình khai thác, sử dụng có dấu hiệu bất thường gây nguy cơ mất an toàn.

c) Đánh giá cấp độ 2 bao gồm hai giai đoạn: Đánh giá sơ bộ và đánh giá chi tiết. Đánh giá chi tiết được thực hiện trong trường hợp kết quả đánh giá sơ bộ không thể kết luận được kết cấu công trình đảm bảo an toàn hoặc không đảm bảo an toàn.

1.5. Nội dung đánh giá cấp độ 1, cấp độ 2; hồ sơ đánh giá an toàn công trình: Thực hiện theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Thông tư số 33/2026/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

¹ Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ.

² Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

1.6. Tổ chức rà soát công trình xây dựng thuộc đối tượng đánh giá

a) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh: Tổ chức rà soát các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình trong phạm vi quản lý của ban và yêu cầu chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình theo quy định.

b) UBND cấp xã: Tổ chức rà soát các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình trên địa bàn quản lý của xã và yêu cầu chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình theo quy định.

**** Lưu ý:***

- Đối với công trình thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá an toàn nhưng chưa xác định được chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình UBND cấp xã có trách nhiệm rà soát, xác minh và báo cáo UBND tỉnh để tổ chức thực hiện theo quy định.

- Việc đánh giá an toàn công trình đối với công trình đập, hồ chứa nước được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.

1.7. Trách nhiệm tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình

a) Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình:

- Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm đánh giá an toàn công trình (*trong trường hợp tự thực hiện*) hoặc thuê tổ chức kiểm định xây dựng thực hiện đánh giá an toàn công trình.

- Bàn giao hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình cho tổ chức kiểm định làm cơ sở để lập đề cương đánh giá an toàn công trình, bao gồm: hồ sơ bảo trì công trình, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, bản vẽ hoàn công, lý lịch thiết bị lắp đặt vào công trình và các hồ sơ, tài liệu cần thiết khác phục vụ công tác đánh giá an toàn công trình. Trường hợp không có hồ sơ hoặc hồ sơ của công trình không đủ thông tin phục vụ công tác đánh giá an toàn, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thuê tổ chức để thực hiện khảo sát và lập hồ sơ hiện trạng công trình để phục vụ công tác đánh giá an toàn.

- Phê duyệt đề cương đánh giá an toàn công trình. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình được thuê đơn vị tư vấn thẩm tra đề cương đánh giá an toàn công trình trước khi phê duyệt.

- Tổ chức giám sát việc thực hiện công tác đánh giá an toàn công trình.

- Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình kiểm tra khối lượng công việc đánh giá an toàn đã thực hiện, xem xét sự phù hợp của báo cáo đánh giá an toàn công trình so với đề cương đánh giá an toàn công trình được phê duyệt và quy định của hợp đồng để xác nhận báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình. Trường hợp báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình chưa đạt yêu cầu, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình gửi tổ chức kiểm định ý kiến không đồng ý xác nhận bằng văn bản, trong đó nêu các nội dung chưa đạt yêu cầu mà tổ chức kiểm định phải thực hiện đánh giá lại hoặc đánh giá bổ sung.

- Lưu trữ hồ sơ đánh giá an toàn vào hồ sơ bảo trì công trình xây dựng để phục vụ cho lần đánh giá tiếp theo.

b) Trách nhiệm tổ chức đánh giá an toàn công trình (*tổ chức kiểm định*):

- Lập đề cương đánh giá an toàn công trình phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các quy định của hợp đồng xây dựng, trình chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình phê duyệt.

- Thực hiện đánh giá an toàn công trình theo đề cương được phê duyệt.

- Lập báo cáo kết quả đánh giá an toàn và trình chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công tác đánh giá an toàn do mình thực hiện. Việc xác nhận báo cáo kết quả đánh giá an toàn của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình không thay thế và không làm giảm trách nhiệm về công tác đánh giá an toàn do tổ chức kiểm định thực hiện.

2. Xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng

Trong quá trình khai thác, sử dụng công trình, hạng mục công trình có nhiều yếu tố, nguyên nhân ảnh hưởng, tiềm ẩn nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình như sự hao mòn tự nhiên và lão hoá vật liệu; tự ý coi nói, thay đổi công năng sử dụng vượt quá tải trọng thiết kế công trình; công tác duy tu, bảo dưỡng chưa được quan tâm thường xuyên; các tác động từ môi trường, thời tiết hoặc do động đất, chấn động từ việc xây dựng công trình lân cận...; khi phát hiện, hoặc khi nhận được thông tin các hạng mục công trình, công trình có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng trách nhiệm của các đơn vị, cụ thể như sau:

2.1. Thẩm quyền tiếp nhận thông tin: UBND cấp xã theo địa bàn quản lý của xã, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh trong phạm vi quản lý của ban tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng theo phân cấp.

2.2. Trách nhiệm các bên liên quan

a) Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình khi phát hiện các hạng mục công trình, công trình có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng có trách nhiệm:

- Kiểm tra hiện trạng công trình.

- Tổ chức kiểm định chất lượng công trình (*nếu cần thiết*).

- Quyết định thực hiện các biện pháp khẩn cấp như hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, khoanh vùng nguy hiểm, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn nếu công trình có nguy cơ sập đổ.

- Báo cáo chính quyền địa phương nơi gần nhất.

- Sửa chữa những hư hỏng có nguy cơ làm ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, an toàn vận hành của công trình hoặc phá dỡ công trình khi cần thiết.

b) UBND cấp xã, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh khi phát hiện hoặc nhận được thông tin hạng mục công trình, công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng có trách nhiệm:

- Tổ chức kiểm tra, thông báo, yêu cầu và hướng dẫn chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình tổ chức khảo sát, kiểm định chất lượng, đánh giá mức độ nguy hiểm, thực hiện sửa chữa hoặc phá dỡ bộ phận công trình hoặc công trình (nếu cần thiết).

- Yêu cầu chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình thực hiện các biện pháp khẩn cấp quy định tại gạch (-) thứ 3 điểm a mục này (*Quyết định thực hiện các biện pháp khẩn cấp như hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, khoanh vùng nguy hiểm, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn nếu công trình có nguy cơ sập đổ*) và thời gian thực hiện các biện pháp khẩn cấp trong trường hợp chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình không chủ động thực hiện để bảo đảm an toàn.

- Trường hợp hạng mục công trình, công trình xây dựng có dấu hiệu nguy hiểm có thể dẫn tới nguy cơ sập đổ thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình thực hiện ngay các biện pháp an toàn, bao gồm hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn (nếu cần thiết).

- Xử lý trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định của pháp luật khi không thực hiện theo các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

*** Lưu ý:**

- Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình, UBND cấp xã, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh theo phạm vi quản lý khi tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng có trách nhiệm áp dụng các biện pháp an toàn quy định tại gạch (-) thứ 3 điểm a mục này (*Quyết định thực hiện các biện pháp khẩn cấp như hạn chế sử dụng công trình, ngừng sử dụng công trình, khoanh vùng nguy hiểm, di chuyển người và tài sản để bảo đảm an toàn nếu công trình có nguy cơ sập đổ*). Trường hợp không xử lý kịp thời, gây thiệt hại về người và tài sản thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

- Đối với chung cư cũ, chung cư có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình thực hiện các quy định của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật về nhà ở.

3. Xử lý đối với các công trình hết thời gian sử dụng theo thiết kế

3.1. Về thời gian sử dụng theo thiết kế

a) Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình là khoảng thời gian công trình được dự kiến sử dụng, bảo đảm yêu cầu về an toàn và công năng sử dụng.

b) Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng có liên quan, nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình.

c) Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình xác định thời hạn sử dụng của công trình theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình và quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình.

3.2. Thẩm quyền xem xét và cho ý kiến về kéo dài thời hạn sử dụng của công trình

a) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh: Xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình xây dựng trong phạm vi quản lý của ban.

b) UBND cấp xã: Xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình xây dựng trong phạm vi quản lý của xã.

3.3. Thời hạn xem xét cho ý kiến cơ quan có thẩm quyền về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình: 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được báo cáo.

3.4. Trình tự thực hiện

a) Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng

- Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng, trong thời hạn tối thiểu 12 tháng trước khi công trình hết thời hạn sử dụng, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại mục 3.2 về thời điểm hết thời hạn sử dụng công trình và dự kiến phương án xử lý đối với công trình sau khi hết thời hạn sử dụng.

- Nội dung báo cáo: Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình lập và gửi báo cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ. Báo cáo bao gồm các nội dung chủ yếu sau: a) Tên công trình và địa điểm xây dựng; b) Loại và cấp công trình; c) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình; d) Các thông số kỹ thuật chính của công trình; đ) Thời hạn sử dụng theo thiết kế và thời điểm hết thời hạn sử dụng của công trình; e) Dự kiến phương án xử lý đối với công trình sau khi hết thời hạn sử dụng.

- Sau khi nhận được báo cáo quy định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng trong danh mục trên trang thông tin điện tử của mình.

b) Đối với công trình hết thời hạn sử dụng nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp (*trừ đối tượng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân*), chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm:

- Tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình hoặc đánh giá an toàn công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (*nếu có*), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi sửa chữa, gia cố.

- Tổ chức gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng.

- Gửi 01 bản báo cáo kết quả thực hiện công việc quy định tại gạch (-) thứ nhất và thứ hai điểm b mục này (nội dung báo cáo bao gồm (i) Tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình hoặc đánh giá an toàn công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi sửa chữa, gia cố; (ii) Tổ chức gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng) đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại mục 3.2 và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan để được xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình, trừ trường hợp công trình nhà ở riêng lẻ. Báo cáo của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại Phụ lục XIa Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ; văn bản cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Phụ lục XIb Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Căn cứ kết quả báo cáo và ý kiến của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình quyết định và chịu trách nhiệm về việc tiếp tục sử dụng công trình.

3.5. Trách nhiệm cơ quan có thẩm quyền xem xét và cho ý kiến về kéo dài thời gian sử dụng công trình

- Rà soát các công trình xây dựng không đủ cơ sở để xác định được thời hạn sử dụng theo quy định tại điểm c mục 3.1 và yêu cầu chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại điểm b mục 3.4.

- Tổ chức thực hiện việc xác định thời hạn sử dụng, công bố công trình hết thời hạn sử dụng và thực hiện các công việc tiếp theo đối với các công trình chưa xác định được chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.

- Thông báo cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình về việc dừng sử dụng và yêu cầu chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm phá dỡ công trình và thời gian thực hiện việc phá dỡ công trình đối với các công trình không tiếp tục sử dụng theo quy định tại mục 3.6.

3.6. Các trường hợp không tiếp tục sử dụng đối với công trình hết thời hạn sử dụng

- Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình không có nhu cầu sử dụng tiếp.
- Kết quả kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình cho thấy công trình không bảo đảm an toàn, không thể gia cố, cải tạo, sửa chữa.
- Công trình không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục khai thác, sử dụng.

**** Lưu ý:***

- Việc xử lý đối với nhà chung cư hết thời hạn sử dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Trường hợp công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình cá nhân hết thời hạn sử dụng nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định (*Tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình hoặc đánh giá an toàn công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi sửa chữa, gia cố; Tổ chức gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng*) và căn cứ vào kết quả thực hiện các công việc này để tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc tiếp tục sử dụng công trình, trừ các trường hợp quy định tại mục 3.6.

4. Giải quyết sự cố công trình xây dựng

4.1. Sự cố công trình: Sự cố công trình xây dựng là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình.

4.2. Thẩm quyền chủ trì giải quyết sự cố

a) UBND cấp xã chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn hành chính của xã.

b) Đối với công trình xây dựng có phạm vi trên địa bàn từ 02 xã, phường trở lên, UBND tỉnh giao một UBND cấp xã có liên quan chủ trì thực hiện nhiệm vụ được phân cấp trên cơ sở tính chất của nhiệm vụ, vị trí công trình hoặc hạng mục công trình chính, địa điểm phát sinh vụ việc, phạm vi và mức độ ảnh hưởng, khả năng và điều kiện thực hiện của UBND cấp xã; các UBND cấp xã có liên quan có trách nhiệm phối hợp thực hiện.

4.3. Giải quyết sự cố

a) Khi xảy ra sự cố (*bao gồm cả trong quá trình thi công và quá trình khai thác, vận hành*), chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kịp thời để tìm kiếm, cứu hộ, bảo đảm an toàn cho người và tài sản, hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra; tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện báo cáo theo quy định. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo, hỗ trợ các bên có liên quan tổ chức lực lượng tìm kiếm cứu nạn, bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện các công việc cần thiết khác trong quá trình giải quyết sự cố.

b) Báo cáo sự cố:

- Ngay sau khi xảy ra sự cố, bằng biện pháp nhanh nhất chủ đầu tư phải thông báo về sự cố bao gồm thông tin về tên và vị trí xây dựng công trình, sơ bộ về sự cố và thiệt hại (nếu có) cho UBND cấp xã nơi xảy ra sự cố và cơ quan cấp trên của mình (nếu có). Ngay sau khi nhận được thông tin, UBND cấp xã phải báo cáo cho UBND cấp tỉnh về sự cố.

- Trong vòng 24 giờ kể từ khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư báo cáo về sự cố bằng văn bản tới UBND cấp tỉnh nơi xảy ra sự cố. Trong thời gian không quá 24 giờ kể từ khi nhận thông báo của chủ đầu tư về sự cố, UBND cấp tỉnh phải cập

nhật thông tin về sự cố vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (*Mục X Bảng số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 39/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng*). Đối với tất cả các sự cố có thiệt hại về người thì chủ đầu tư gửi báo cáo cho Bộ Xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Báo cáo bao gồm các nội dung chủ yếu sau: a) Tên công trình, vị trí xây dựng, quy mô công trình; b) Tên các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng công trình; c) Mô tả về sự cố, tình trạng công trình xây dựng khi xảy ra sự cố, thời điểm xảy ra sự cố; d) Thiệt hại về người và tài sản (nếu có).

4.4. Trách nhiệm các bên liên quan

a) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì giải quyết sự cố:

- Xem xét, quyết định dừng, tạm dừng thi công hoặc khai thác, sử dụng đối với hạng mục công trình, một phần hoặc toàn bộ công trình tùy theo tính chất, mức độ và phạm vi ảnh hưởng của sự cố;

- Xem xét, quyết định việc phá dỡ, thu dọn hiện trường sự cố trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu sau: Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình và các công trình lân cận. Hiện trường sự cố phải được các bên liên quan chụp ảnh, quay phim, thu thập chứng cứ, ghi chép các tư liệu cần thiết phục vụ công tác giám định nguyên nhân sự cố và lập hồ sơ sự cố trước khi phá dỡ, thu dọn;

- Thông báo kết quả giám định nguyên nhân sự cố cho chủ đầu tư, các chủ thể khác có liên quan; các yêu cầu đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc các bên có liên quan phải thực hiện để khắc phục sự cố;

- Xử lý trách nhiệm của các bên có liên quan theo quy định của pháp luật.

b) Trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu thi công:

- Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng trong quá trình thi công xây dựng hoặc chủ sở hữu công trình, chủ quản lý, sử dụng công trình trong quá trình khai thác, sử dụng có trách nhiệm khắc phục sự cố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi khắc phục sự cố, cơ quan chủ trì giải quyết sự cố quyết định việc tiếp tục thi công hoặc đưa công trình vào sử dụng.

- Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chi phí cho việc khắc phục sự cố tùy theo tính chất, mức độ và phạm vi ảnh hưởng của sự cố.

* **Lưu ý:** Đối với công trình phục vụ lợi ích cộng đồng xảy ra sự cố nhưng cần phải khắc phục nhanh để kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng, sau khi các bên liên quan thực hiện quy định tại gạch (-) thứ 2 điểm a mục 4.4, cơ quan chủ trì giải quyết sự cố xem xét, quyết định việc cho phép tiếp tục thi công, tiếp tục khai thác, sử dụng và khắc phục sự cố đồng thời với quá trình giải quyết sự cố.

4.5. Thẩm quyền chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố: UBND tỉnh chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố trên địa bàn tỉnh (*trừ các công trình do các bộ, ngành là cơ quan chủ quản theo pháp luật về đầu tư công..., công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp...*). Trình tự, nội dung thực hiện, chi phí

giám định và hồ sơ sự cố thực hiện theo Điều 47, Điều 48 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Về kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh

5.1. Đối tượng kiểm tra

a) Các cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng, trừ các công trình thuộc thẩm quyền kiểm tra của hội đồng kiểm tra nhà nước và các cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc bộ quản lý xây dựng chuyên ngành.

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, tổ hợp công trình hoặc một dây chuyền công nghệ gồm nhiều hạng mục công trình theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ thực hiện kiểm tra đối với các hạng mục công trình, công trình xây dựng theo điểm a khoản này.

5.2. Thẩm quyền kiểm tra: Các cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh như: Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, cụ thể:

a) Sở Xây dựng: Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng đối với các dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu chức năng; dự án đầu tư xây dựng công nghiệp nhẹ, công nghiệp vật liệu xây dựng; dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng đối với các dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và môi trường.

c) Sở Công Thương: Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng đối với các dự án, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp (*trừ các dự án, công trình thuộc phạm vi quản lý của Sở Xây dựng theo quy định*).

d) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh: Kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng đối với các dự án, công trình thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

5.3. Nội dung, trình tự kiểm tra

a) Nội dung kiểm tra:

- Kiểm tra sự tuân thủ các quy định về quản lý chất lượng, quản lý an toàn của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng trong thi công xây dựng, từ khi khởi công xây dựng đến khi nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ. Riêng đối với thiết bị công trình, cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra sự tuân thủ về việc nghiệm thu lắp đặt, chạy thử thiết bị của chủ đầu tư và các nhà thầu có liên quan.

- Kiểm tra các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện kiểm tra đối với phần dây chuyền và thiết bị công nghệ theo thiết kế công nghệ.

b) Trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng:

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh thực hiện kiểm tra không quá 03 lần đối với công trình cấp I, không quá 02 lần đối với các công trình còn lại trong quá trình từ khi khởi công xây dựng đến khi hoàn thành công trình, trừ trường hợp công trình có sự cố về chất lượng trong quá trình thi công xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 24 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Căn cứ thông tin khởi công công trình trên cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, cơ quan chuyên môn về xây dựng quyết định thời điểm tổ chức kiểm tra và thông báo cho chủ đầu tư kế hoạch kiểm tra; tổ chức thực hiện kiểm tra theo nội dung tại gạch (-) thứ nhất điểm a khoản này và ra văn bản thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng công trình gửi chủ đầu tư; thời hạn ra văn bản không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức kiểm tra.

c) Trình tự kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng:

- Chủ đầu tư gửi 01 báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục VI Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ tới cơ quan chuyên môn về xây dựng để được kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình quy định tại Điều 24 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện kiểm tra theo nội dung quy định tại gạch (-) thứ 2 điểm a khoản này (*Kiểm tra các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình*), trường hợp công trình không được kiểm tra trong quá trình thi công thì thực hiện kiểm tra theo các nội dung tại điểm a khoản này; ra văn bản thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định tại Phụ lục VIII Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ trong đó nêu rõ việc chấp thuận hoặc không chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư, các tồn tại cần được khắc phục hoặc các công việc phải tiếp tục thực hiện (nếu có). Thời hạn ra văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 16 ngày làm việc đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt và 12 ngày làm việc đối với công trình còn lại kể từ khi nhận được hồ sơ đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu.

Lưu ý: Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình được phân chia thành các dự án thành phần gồm nhiều công trình có loại và cấp khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với các công trình thuộc dự án là cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với công trình chính có cấp cao nhất của dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình chính có cấp cao nhất của dự án thành phần; trường hợp gồm nhiều công trình chính có cùng một cấp cao nhất, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với các công trình thuộc dự án là cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đối với công trình chính đã được lựa chọn để xác định cơ quan chủ trì thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

III. CÁC PHỤ LỤC GỬI KÈM THEO: Gửi kèm theo một số Phụ lục ban hành theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ để các đơn vị thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. UBND các xã, phường, các cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh, các chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý chất lượng trên địa bàn tỉnh nghiên cứu triển khai thực hiện các nội dung tại quy định này; những nội dung không có trong hướng dẫn này thì thực hiện theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và các Thông tư của Bộ Xây dựng số 32/2026/TT-BXD ngày 22/6/2026; số 33/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026; số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026.

2. Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 3038/HD-SXD ngày 15/8/2025 của Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 24, Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ và một số biểu mẫu trong hồ sơ quản lý chất lượng công trình xây dựng.

Trên đây là hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, UBND cấp xã gửi ý kiến về Sở Xây dựng để nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- Lưu: VT, QLCL&GDCTXD (V.A).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thành Văn

Báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình

....(1)....

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

Số:

....., ngày tháng năm.....

BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ AN TOÀN CÔNG TRÌNH

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công công trình xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ các Thông tư số 33/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng đối với các công trình thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Xây dựng.

....(1).... báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình với các nội dung sau:

1. Thông tin chung về công trình

.....

2. Thông tin về tổ chức đánh giá

.....

3. Đối tượng đánh giá, thời điểm đánh giá

.....

4. Danh mục các hồ sơ, tài liệu phục vụ đánh giá

.....

5. Kết quả khảo sát, kiểm tra, đánh giá đã thực hiện

.....

6. Kết quả phân tích, kiểm tra kết cấu (nếu có)

.....

7. Kết luận và kiến nghị (nếu có)

.....

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐÁNH GIÁ
*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
nếu có)*

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ SỞ HỮU
HOẶC CHỦ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
CÔNG TRÌNH**
*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
pháp nhân)*

Ghi chú:

(1) Tên tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình.

Báo cáo về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình
(Kèm theo Công văn số /SXD-QLCL&GDCTXD ngày /9/2026 của Sở Xây dựng)

.....(1).....

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

Số:

....., ngày tháng năm.....

BÁO CÁO VỀ VIỆC KÉO DÀI THỜI HẠN SỬ DỤNG CỦA CÔNG TRÌNH

Kính gửi:(2).....

.....(1).... báo cáo về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình với các nội dung sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên và địa chỉ công trình;
- Mã định danh công trình xây dựng..(3)..
- Tên chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình;
- Loại và cấp công trình;
- Quy mô công trình;
- Năm xây dựng và năm đưa vào sử dụng;
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế.

2. Kết quả thực hiện

.....(1).... đã tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện các công việc:

- Kết quả kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình và đề xuất phương án gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình sau khi sửa chữa, gia cố;
- Công tác gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình (nếu có) để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng.

Đề nghị.... (2).... xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:...

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA CHỦ SỞ HỮU HOẶC CHỦ QUẢN
LÝ, SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)

Ghi chú:

- (1) Tên của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.
- (2) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh/Ủy ban nhân dân xã, phường ...
- (3) Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Thông báo ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình

....(1).....

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

Số:

....., ngày tháng năm.....

THÔNG BÁO **Ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình**

Kính gửi:(2).....

Căn cứ khoản 9 Điều 43 Nghị định số/2026/NĐ-CP ngày/.../2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ báo cáo số ... ngày ... của ...(2)... về việc ... (Mã hồ sơ TTHC số...);

Căn cứ khác (nếu có);

....(1) thông báo ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng đối với công trình như sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên và địa chỉ công trình;
- Mã định danh công trình xây dựng..(4)..
- Tên chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình;
- Loại và cấp công trình;
- Quy mô công trình;
- Năm xây dựng và năm đưa vào sử dụng;
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế.

2. Ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình.....

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:...

LÃNH ĐẠO ĐƠN VỊ/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)

Ghi chú:

- (1) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh/Ủy ban nhân dân xã, phường ...
- (2) Tên của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình.
- (3) Các cơ quan có liên quan (nếu cần).

(4) Mã định danh công trình xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.