

**BỘ XÂY DỰNG - THANH TRA CHÍNH PHỦ****BỘ XÂY DỰNG -  
THANH TRA CHÍNH PHỦ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 18/2005/TTLT-BXD-TTTP

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2005

**THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**  
**Hướng dẫn một số nội dung về thanh tra xây dựng**

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Thanh tra ngày 15 tháng 6 năm 2004;

Căn cứ Nghị định số 46/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2005 của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Thanh tra xây dựng,

Bộ Xây dựng và Thanh tra Chính phủ hướng dẫn việc thanh tra dự án đầu tư xây dựng công trình; thanh tra xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng; xử phạt vi phạm hành chính; báo cáo và kết luận thanh tra chuyên ngành xây dựng như sau:

**I. Đối tượng áp dụng.**

1. Cơ quan thanh tra, đoàn thanh tra, thanh tra viên khi tiến hành thanh tra các dự án đầu tư xây dựng công trình; xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, thanh tra và Thông tư này.

2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan khi tham gia các dự án đầu tư xây dựng công trình, xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng có trách nhiệm thực hiện các quy định của Thông tư này và các quy định khác của pháp luật.

**II. Nội dung thanh tra dự án đầu tư xây dựng công trình.**

Căn cứ vào mục đích, yêu cầu thanh tra để quyết định thanh tra toàn diện dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc một số nội dung cụ thể của quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình hoặc thanh tra theo từng chuyên đề. Thanh tra dự án đầu tư xây dựng công trình gồm các nội dung chính sau đây:

**1. Thanh tra việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư; việc khảo sát, thiết kế xây dựng công trình.**

a) Đối với việc thanh tra dự án đầu tư xây dựng công trình phải xem xét, đánh

giá, kết luận về sự phù hợp của dự án đối với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch thì phải kiểm tra văn bản thỏa thuận của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch. Kiểm tra thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư và thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư; kiểm tra năng lực của tổ chức lập dự án, năng lực của chủ nhiệm lập dự án. Nếu dự án có điều chỉnh thì kiểm tra các thủ tục, điều kiện cho phép điều chỉnh.

b) Đối với việc thanh tra công tác khảo sát xây dựng phải xem xét, đánh giá, kết luận về trình tự lập, phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, phương án khảo sát, nội dung báo cáo kết quả khảo sát, nghiệm thu kết quả khảo sát, năng lực của tổ chức khảo sát, năng lực cá nhân đảm nhiệm chức danh chủ nhiệm khảo sát. Trong trường hợp bổ sung nhiệm vụ khảo sát thì phải kiểm tra các quy định về điều kiện được phép bổ sung nhiệm vụ khảo sát đó.

c) Đối với việc thanh tra công tác thiết kế xây dựng trong trường hợp thiết kế ba bước thì phải xem xét, đánh giá về sự phù hợp của thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế cơ sở đúng cấp có thẩm quyền thẩm định; kiểm tra thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế kỹ thuật đúng cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp thiết kế hai bước thì phải kiểm tra sự phù hợp của thiết kế bản vẽ thi công

đối với thiết kế cơ sở đã được cấp có thẩm quyền thẩm định.

Kiểm tra việc áp dụng tiêu chuẩn xây dựng trong thiết kế xây dựng; áp dụng định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá trong việc lập tổng dự toán; dự toán. Xem xét, đánh giá về năng lực của tổ chức thiết kế, năng lực chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phù hợp với loại cấp công trình.

Kiểm tra hồ sơ thiết kế, quy trình nghiệm thu hồ sơ thiết kế, số lượng và kích thước các bản vẽ, các quy định khác đối với hồ sơ thiết kế. Trường hợp có thay đổi thiết kế, tổng dự toán, dự toán đã được duyệt thì phải kiểm tra các thủ tục, điều kiện cho phép về thay đổi thiết kế, tổng dự toán, dự toán.

## **2. Thanh tra việc lựa chọn nhà thầu xây dựng.**

Trong quá trình thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về lựa chọn nhà thầu phải tiến hành xem xét, đánh giá về quy trình, hình thức, hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu; kiểm tra việc lựa chọn thầu phụ của nhà thầu chính hoặc tổng thầu; việc giao thầu lại cho các thầu phụ; kiểm tra hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu chính hoặc tổng thầu, hợp đồng giữa nhà thầu chính hoặc tổng thầu với các nhà thầu phụ.

Trong trường hợp nhà thầu chính hoặc tổng thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư nhưng giao từng phần việc cho các nhà thầu phụ thực hiện thì kiểm

tra hợp đồng đã ký và việc thực hiện hợp đồng giữa nhà thầu chính hoặc tổng thầu với các nhà thầu phụ.

### **3. Thanh tra việc lựa chọn hình thức quản lý dự án của chủ đầu tư.**

Quá trình thanh tra việc áp dụng các hình thức quản lý dự án của chủ đầu tư phải xem xét, đánh giá về điều kiện của chủ đầu tư đối với việc lựa chọn hình thức quản lý dự án, điều kiện năng lực của ban quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập hoặc điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn quản lý dự án do chủ đầu tư thuê.

### **4. Thanh tra việc thi công xây dựng công trình.**

Quá trình thanh tra việc thi công xây dựng công trình phải xem xét, đánh giá trách nhiệm của chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng, cụ thể như sau:

a) Đối với chủ đầu tư, trong quá trình thanh tra phải xem xét, đánh giá việc thực hiện của chủ đầu tư đối với những nội dung của dự án đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; điều kiện khởi công xây dựng công trình; hệ thống quản lý chất lượng công trình của chủ đầu tư; điều kiện năng lực của cá nhân thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình, kể cả trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn giám sát; việc tổ chức nghiệm thu công việc, giai đoạn và hoàn thành bàn giao công trình đưa vào vận hành sử dụng; việc quản lý tiến độ, chi phí, việc thanh toán cho các nhà thầu

theo hợp đồng đã ký kết và việc tuân thủ các quy định khác của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp có giải phóng mặt bằng thì phải kiểm tra việc công khai điều kiện, đơn giá, đối tượng đền bù và các vấn đề khác liên quan đến việc giải phóng mặt bằng.

b) Đối với nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét, đánh giá việc thi công xây dựng công trình theo thiết kế đã được phê duyệt; việc thực hiện các tiêu chuẩn trong thi công xây dựng; các biện pháp an toàn trong thi công xây dựng và các biện pháp bảo đảm môi trường trong thi công xây dựng. Kiểm tra điều kiện năng lực của chỉ huy trưởng công trường; năng lực về thiết bị máy móc, con người so với hồ sơ dự thầu của nhà thầu; hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu, điều kiện năng lực của cá nhân giám sát thi công xây dựng công trình. Kiểm tra việc tuân thủ trình tự, thủ tục nghiệm thu bộ phận, giai đoạn, bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Xem xét, đánh giá chất lượng thi công xây dựng công trình; tiến độ thực hiện dự án so với kết quả kiểm tra và hợp đồng đã ký kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu, việc thực hiện các quy định khác của pháp luật về nội dung liên quan đến thi công xây dựng công trình.

Trong trường hợp kiểm tra thực tế công trình xây dựng nếu có căn cứ cho rằng chất lượng công trình xây dựng không đảm bảo thì Đoàn thanh tra đề nghị người ra quyết định thanh tra trưng cầu các đơn vị tư vấn, kiểm định có tư cách pháp nhân và năng lực phù hợp tiến

hành kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng công trình.

c) Đối với các nhà thầu tư vấn thực hiện thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, thí nghiệm kiểm định, thì kiểm tra năng lực của cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện; việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn trong công việc; đánh giá việc thực hiện hợp đồng với chủ đầu tư.

### III. Nội dung thanh tra xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng.

#### 1. Thanh tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

a) Để thanh tra quy hoạch xây dựng phải kiểm tra sự phù hợp giữa quy hoạch chi tiết xây dựng so với quy hoạch chung xây dựng; kiểm tra sự phù hợp giữa quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 so với quy hoạch chi tiết 1/2000; kiểm tra về năng lực của các tổ chức lập quy hoạch xây dựng, năng lực của chủ nhiệm đồ án quy hoạch, chủ trì các bộ môn chuyên ngành của đồ án quy hoạch xây dựng và kiểm tra về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.

b) Thanh tra việc triển khai sau khi quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải xem xét, đánh giá việc thực hiện nội dung quy hoạch; trách nhiệm cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được duyệt ngoài thực địa của cấp có thẩm quyền theo quy định của

pháp luật về xây dựng; trách nhiệm, thẩm quyền công bố công khai quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật về việc công bố công khai quy hoạch xây dựng.

#### 2. Thanh tra việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng.

Thanh tra việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và bản đồ quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để đánh giá về sự phù hợp của công trình với quy hoạch và việc thực hiện quy hoạch đó. Thanh tra xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt gồm có:

a) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền cấp và điều kiện của pháp luật về việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình đó.

c) Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng công trình tuân thủ theo các quy định về kiến trúc quy hoạch và các quy định khác của pháp luật về xây dựng.

### IV. Báo cáo kết quả thanh tra và kết luận thanh tra.

#### 1. Báo cáo kết quả thanh tra.

Báo cáo kết quả thanh tra thanh tra

xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 41/2005/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra và đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Nêu rõ các hành vi vi phạm pháp luật của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến nội dung thanh tra (nếu có), trong đó cần chỉ rõ vi phạm điều, khoản nào của văn bản pháp luật.

b) Xác định rõ trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị trong việc để xảy ra hành vi vi phạm pháp luật; trách nhiệm của cá nhân và những người khác liên quan đến vi phạm pháp luật. Trường hợp phát hiện thiệt hại về kinh tế thì phải kết luận rõ trách nhiệm của cá nhân có liên quan để xử lý bồi thường theo quy định của pháp luật.

c) Trong trường hợp phát hiện cơ quan, tổ chức, cá nhân có thành tích trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng cần biểu dương và kiến nghị cấp có thẩm quyền động viên, khen thưởng kịp thời theo quy định của pháp luật.

## **2. Kết luận thanh tra.**

Kết luận thanh tra chuyên ngành xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 43 của Luật Thanh tra; Điều 35 Nghị định số 41/2005/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra và bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Đánh giá việc thực hiện chính sách, pháp luật, nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra.

b) Kết luận rõ về các nội dung thanh tra; xác định rõ tính chất, mức độ vi phạm, nguyên nhân, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật.

c) Trong trường hợp thanh tra xây dựng phát hiện vi phạm pháp luật gây thiệt hại về tài sản thì xử lý theo nguyên tắc yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân có vi phạm khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra theo quy định của pháp luật về xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

d) Đối với vụ việc có vi phạm pháp luật nhưng chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự thì nêu rõ mức độ vi phạm để xử lý theo quy định của pháp luật về hành chính, dân sự, kinh tế hoặc các quy định khác của pháp luật.

đ) Đối với các vụ việc vi phạm pháp luật có dấu hiệu tội phạm theo quy định của pháp luật hình sự thì kiến nghị người ra quyết định thanh tra chuyển vụ việc sang cơ quan điều tra có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về thanh tra.

## **V. Xử phạt vi phạm hành chính.**

1. Trong quá trình thanh tra, Trưởng đoàn thanh tra, Thanh tra viên được xử phạt vi phạm hành chính hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử phạt vi phạm

hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về ngành, lĩnh vực.

2. Chánh thanh tra Bộ Xây dựng có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 6 Điều 11; Chánh thanh tra Sở Xây dựng có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 6 Điều 13; Thanh tra viên xây dựng có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 14 của Nghị định số 46/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2005 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng đối với các hành vi vi phạm được quy định tại Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà.

## **VI. Giải quyết khiếu nại và tố cáo về thanh tra.**

1. Khiếu nại của đối tượng thanh tra đối với quyết định xử lý, hành vi của Trưởng đoàn thanh tra xây dựng, Thanh tra viên xây dựng, thành viên khác của Đoàn thanh tra được thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 41/2005/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra và các quy định khác của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

2. Tố cáo đối với các hành vi vi phạm pháp luật của Trưởng đoàn thanh tra xây dựng, Thanh tra viên xây dựng, thành viên khác của đoàn thanh tra được thực hiện theo quy định tại Điều 50 Nghị định số 41/2005/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thanh tra và các quy định khác của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

## **VII. Tổ chức thực hiện.**

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo, Bộ trưởng Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thi hành Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc cần báo cáo Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Tổng thanh tra kịp thời xử lý.

## **BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

**Nguyễn Hồng Quân**

## **TỔNG THANH TRA**

**Quách Lê Thanh**