

**LUẬT**  
**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU**  
**CỦA CÁC LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN**  
**CỦA QUỐC HỘI KHÓA XII, KỲ HỌP THỨ 5**  
**SỐ 38/2009/QH12 NGÀY 19 THÁNG 6 NĂM 2009**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;*

*Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản của Luật xây dựng số 16/2003/QH11, Luật đấu thầu số 61/2005/QH11, Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11, Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Luật nhà ở số 56/2005/QH11.*

**Điều 1**

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng.

**1. Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 7. Năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng**

1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện về năng lực hoạt động xây dựng, hành nghề xây dựng được tham gia các hoạt động sau:

- a) Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, lập và thẩm định dự án đầu tư, thiết kế xây dựng, định giá xây dựng, giám sát thi công và quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- b) Khảo sát xây dựng công trình;
- c) Thi công xây dựng công trình;
- d) Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- đ) Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;
- e) Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực công trình xây dựng và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.

2. Cá nhân tham gia hoạt động xây dựng phải có năng lực hành nghề xây dựng được xác định theo cấp bậc trên cơ sở trình độ chuyên môn do một tổ chức chuyên môn đào tạo xác nhận, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp, trừ trường hợp đặc biệt do Chính phủ quy định.

Cá nhân hoạt động tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công, khảo sát xây dựng công trình phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp và phải chịu trách nhiệm cá nhân về công việc của mình.

3. Tổ chức hoạt động xây dựng phải có năng lực hoạt động xây dựng được xác định theo cấp bậc trên cơ sở năng lực hành nghề xây dựng của các cá nhân trong tổ chức, kinh nghiệm hoạt động xây dựng, khả năng tài chính, thiết bị và năng lực quản lý của tổ chức.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam phải có đủ năng lực quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động.

5. Chính phủ quy định cụ thể về năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề xây dựng của cá nhân và việc cấp chứng chỉ hành nghề xây dựng cho cá nhân.”

**2. Điều 40 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 40. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên**

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa hoặc sự kiện bất khả kháng khác;
- b) Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án;
- c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, mục tiêu của dự án;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Khi việc điều chỉnh dự án làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định; trường hợp điều chỉnh dự án không làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án, không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư được tự quyết định.

3. Nội dung điều chỉnh dự án phải được thẩm định trước khi quyết định.”

### **3. Bổ sung Điều 40a vào sau Điều 40 như sau:**

#### **“Điều 40a. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải được giám sát, đánh giá phù hợp với từng loại nguồn vốn:

a) Đối với dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá toàn bộ quá trình đầu tư theo nội dung và các chỉ tiêu đã được phê duyệt;

b) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá về mục tiêu, sự phù hợp với các quy hoạch liên quan, việc sử dụng đất, tiến độ đầu tư và bảo vệ môi trường.

2. Chính phủ quy định cụ thể nội dung giám sát, đánh giá và việc tổ chức thực hiện giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình.”

### **4. Điều 43 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

#### **“Điều 43. Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm mục tiêu đầu tư và hiệu quả dự án, phù hợp với nguồn vốn sử dụng và giai đoạn đầu tư.

2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình, hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình; cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng công bố định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và các thông tin liên quan để chủ đầu tư tham khảo xác định chi phí đầu tư.

3. Chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi công trình được đưa vào khai thác, sử dụng.

Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn để thực hiện việc lập, thẩm tra và kiểm soát chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với nguồn vốn sử dụng, điều kiện cụ thể của công trình xây dựng.”

### **5. Điều 54 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

#### **“Điều 54. Các bước thiết kế xây dựng công trình**

1. Thiết kế xây dựng công trình gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác theo thông lệ quốc tế. Thiết kế cơ sở được lập trong giai đoạn

lập dự án đầu tư xây dựng công trình; các bước thiết kế tiếp theo được lập trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Tùy theo quy mô, tính chất và mức độ phức tạp của công trình cụ thể, thiết kế xây dựng công trình có thể thực hiện theo nhiều bước. Người quyết định đầu tư quyết định các bước thiết kế khi phê duyệt dự án.

3. Chính phủ quy định cụ thể các bước thiết kế đối với từng loại công trình.”

#### **6. Điều 55 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

##### **“Điều 55. Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng**

1. Công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù phải được tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình; người quyết định đầu tư quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình; đối với công trình khác thì việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình do chủ đầu tư quyết định.

2. Chi phí thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình được tính vào tổng mức đầu tư của công trình xây dựng.

3. Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được ưu tiên lựa chọn để lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định.

4. Chính phủ quy định cụ thể việc thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.”

#### **7. Điều 59 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

##### **“Điều 59. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình**

1. Thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt. Người thẩm định, phê duyệt thiết kế chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định, phê duyệt của mình.

2. Người quyết định đầu tư tự chịu trách nhiệm về việc thẩm định thiết kế cơ sở và các nội dung khác của dự án khi thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình để phê duyệt dự án; trong trường hợp cần thiết, người quyết định đầu tư gửi hồ sơ lấy ý kiến các cơ quan liên quan về thiết kế cơ sở.

Trong nội dung phê duyệt dự án phải xác định rõ các giải pháp thiết kế cơ sở cần tuân thủ và các giải pháp thiết kế cơ sở cho phép chủ đầu tư được thay đổi trong các bước thiết kế tiếp theo.

3. Chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt các bước thiết kế tiếp theo phù hợp với thiết kế cơ sở đã được duyệt.

4. Chính phủ quy định cụ thể nội dung thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.”

## **Điều 2**

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu thầu.

#### **1. Khoản 30 và khoản 39 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“30. Giá đánh giá là giá được xác định trên cùng một mặt bằng về các yếu tố kỹ thuật, tài chính, thương mại và được dùng để so sánh, xếp hạng hồ sơ dự thầu đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp hoặc gói thầu EPC. Giá đánh giá bao gồm giá dự thầu do nhà thầu đề xuất để thực hiện gói thầu sau khi đã sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch, cộng với các chi phí cần thiết để vận hành, bảo dưỡng và các chi phí khác liên quan đến tiến độ, chất lượng, nguồn gốc của hàng hóa hoặc công trình thuộc gói thầu trong suốt thời gian sử dụng.”

“39. Thẩm định đấu thầu là việc kiểm tra, đánh giá của cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu và kết quả lựa chọn nhà thầu để làm cơ sở cho người có thẩm quyền hoặc chủ đầu tư xem xét, quyết định theo quy định của Luật này. Việc thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu không phải là đánh giá lại hồ sơ dự thầu.”

## **2. Điều 11 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

### **“Điều 11. Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu**

1. Nhà thầu khi tham gia đấu thầu các gói thầu thuộc dự án quy định tại Điều 1 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu sau đây về tính cạnh tranh:

a) Nhà thầu tham gia đấu thầu phải độc lập về tổ chức, không cùng phụ thuộc vào một cơ quan quản lý và độc lập về tài chính với nhà thầu tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu;

b) Nhà thầu tư vấn giám sát thực hiện hợp đồng phải độc lập về tổ chức, không cùng phụ thuộc vào một cơ quan quản lý và độc lập về tài chính với nhà thầu thực hiện hợp đồng;

c) Nhà thầu tham gia đấu thầu các gói thầu thuộc dự án phải độc lập về tổ chức, không cùng phụ thuộc vào một cơ quan quản lý và độc lập về tài chính với chủ đầu tư dự án.

2. Chính phủ quy định cụ thể về bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu.”

## **3. Bổ sung khoản 18 và khoản 19 vào Điều 12 như sau:**

“18. Bên mời thầu không bán hồ sơ mời thầu cho nhà thầu theo thời gian được xác định tại thông báo mời thầu, thư mời thầu.

19. Sử dụng lao động nước ngoài khi lao động trong nước có đủ khả năng thực hiện và đáp ứng yêu cầu hiện gói thầu.”

## **4. Điểm c, điểm đ khoản 1 và khoản 3 Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“1. Chỉ định thầu được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

c) Gói thầu mang tính chất bí mật quốc gia; gói thầu thuộc dự án cấp bách vì lợi ích quốc gia;

đ) Gói thầu có giá trị trong hạn mức được chỉ định thầu hoặc do yêu cầu đặc biệt khác theo quy định của Chính phủ.”

“3. Trước khi thực hiện chỉ định thầu đối với các gói thầu quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 1 Điều này, dự toán đối với gói thầu phải được phê duyệt theo quy định của pháp luật; đối với gói thầu quy định tại điểm đ còn phải bảo đảm việc chỉ định thầu hiệu quả hơn đấu thầu.”

## **5. Khoản 1 và khoản 3 Điều 29 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“1. Phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu phải được thể hiện thông qua tiêu chuẩn đánh giá trong hồ sơ mời thầu. Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu gồm tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm trong trường hợp không áp dụng sơ tuyển; tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật; tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp đối với gói thầu dịch vụ tư vấn hoặc các nội dung để xác định giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC.”

“3. Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC thì sử dụng phương pháp chấm điểm hoặc phương pháp đánh giá theo tiêu chí “đạt”, “không đạt” để đánh giá về kỹ thuật; khi xây dựng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật là thang điểm, phải xác định mức yêu cầu tối thiểu về kỹ thuật, bảo đảm không được quy định thấp hơn 70% tổng số điểm về kỹ thuật; trường hợp yêu cầu về kỹ thuật cao thì mức yêu cầu tối thiểu không được quy định thấp hơn

80%; đối với các hồ sơ dự thầu đã vượt qua đánh giá về kỹ thuật thì căn cứ vào giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng. Hồ sơ dự thầu của nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất trên cùng một mặt bằng được xếp thứ nhất.

Chính phủ quy định cụ thể về đánh giá hồ sơ dự thầu.”

**6. Khoản 5 Điều 31 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“5. Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu tối đa là bốn mươi lăm ngày đối với đấu thầu trong nước, sáu mươi ngày đối với đấu thầu quốc tế, kể từ ngày mở thầu đến ngày bên mời thầu trình chủ đầu tư phê duyệt kết quả đấu thầu.”

**7. Điểm a khoản 1 Điều 32 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“a) Căn cứ tính chất, quy mô của gói thầu, việc sơ tuyển nhà thầu được thực hiện trước khi tổ chức đấu thầu rộng rãi nhằm chọn được các nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm theo yêu cầu của gói thầu để mời tham gia đấu thầu.”

**8. Khoản 2 Điều 33 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“2. Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu

Hồ sơ dự thầu nộp theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu phải được bên mời thầu tiếp nhận và quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “Mật”. Hồ sơ dự thầu nộp sau thời điểm đóng thầu là không hợp lệ và bị loại.”

**9. Điểm b khoản 2 Điều 35 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“b) Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu EPC thì xác định giá đánh giá trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu; đối với gói thầu dịch vụ tư vấn thì đánh giá tổng hợp để so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu; riêng gói thầu dịch vụ tư vấn có yêu cầu về kỹ thuật cao thì xem xét đề xuất về tài chính đối với nhà thầu xếp thứ nhất về kỹ thuật.”

**10. Khoản 4 Điều 38 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“4. Có giá đánh giá thấp nhất trên cùng một mặt bằng;”

**11. Điều 39 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 39. Trình duyệt và thẩm định kết quả đấu thầu**

1. Bên mời thầu phải lập báo cáo về kết quả đấu thầu trình chủ đầu tư xem xét, quyết định và gửi đến cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thẩm định.

2. Cơ quan, tổ chức thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo của bên mời thầu để trình chủ đầu tư xem xét, quyết định.”

**12. Khoản 1 Điều 40 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“1. Chủ đầu tư có trách nhiệm xem xét, phê duyệt kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo về kết quả đấu thầu và báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu.”

**13. Khoản 1 Điều 41 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“1. Việc thông báo kết quả đấu thầu được thực hiện ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu của chủ đầu tư.”

**14. Khoản 3 Điều 42 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“3. Trường hợp việc thương thảo, hoàn thiện hợp đồng không thành thì chủ đầu tư xem xét, lựa chọn nhà thầu xếp hạng tiếp theo; trường hợp các nhà thầu xếp hạng tiếp theo cũng không đáp ứng yêu cầu thì xem xét xử lý tình huống theo quy định.”

**15. Khoản 2 Điều 43 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“2. Căn cứ vào quyết định của chủ đầu tư, bên mời thầu có trách nhiệm thông báo đến các nhà thầu tham gia đấu thầu về việc hủy đấu thầu.”

**16. Điều 46 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 46. Nguyên tắc xây dựng hợp đồng**

1. Hợp đồng phải phù hợp với quy định của Luật này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp là nhà thầu liên danh, trong hợp đồng ký với chủ đầu tư phải có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia liên danh.

3. Giá hợp đồng không được vượt giá trúng thầu.”

**17. Khoản 2 và khoản 3 Điều 57 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“2. Việc điều chỉnh hợp đồng chỉ áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng theo hợp đồng đã ký và phải được chủ đầu tư xem xét, quyết định. Giá hợp đồng sau điều chỉnh không dẫn đến làm tăng tổng mức đầu tư được duyệt, trừ trường hợp được người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

3. Trường hợp có phát sinh hợp lý những công việc ngoài quy định trong hợp đồng mà không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư thỏa thuận với nhà thầu đã ký hợp đồng để tính toán bổ sung các công việc phát sinh và ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng; trường hợp thỏa thuận không thành thì nội dung công việc phát sinh đó hình thành một gói thầu mới và tiến hành lựa chọn nhà thầu theo quy định của Luật này.”

**18. Điều 60 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 60. Trách nhiệm của người có thẩm quyền**

1. Quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu, bao gồm cả hình thức chỉ định thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Luật này.

2. Phê duyệt kế hoạch đấu thầu.

3. Giải quyết khiếu nại trong đấu thầu.

4. Xử lý vi phạm pháp luật về đấu thầu theo quy định tại Điều 75 của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Hủy, đình chỉ cuộc thầu hoặc không công nhận kết quả lựa chọn nhà thầu khi phát hiện có hành vi vi phạm pháp luật về đấu thầu hoặc các quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định của mình.”

**19. Bổ sung các khoản 13, 14 và 15 vào Điều 61 như sau:**

“13. Phê duyệt hồ sơ mời thầu.

14. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu.

15. Quyết định xử lý tình huống trong đấu thầu.”

**20. Điểm c khoản 1 Điều 70 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“c) Chủ đầu tư là người quyết định xử lý tình huống trong đấu thầu và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.”

**21. Điểm a và điểm c khoản 1 Điều 75 được sửa đổi, bổ sung như sau:**



“a) Cảnh cáo được áp dụng trong trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 12 của Luật này; nhà thầu trúng thầu nhưng cố tình không tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng hoặc đã thương thảo, hoàn thiện hợp đồng nhưng không ký; nhà thầu đã ký hợp đồng nhưng cố tình không thực hiện một phần hay toàn bộ hợp đồng; nhà thầu thực hiện gói thầu dịch vụ tư vấn, mua sắm hàng hóa, xây lắp hoặc gói thầu EPC không bảo đảm chất lượng và tiến độ theo thỏa thuận trong hợp đồng;”

“c) Cấm tham gia hoạt động đấu thầu đối với tổ chức, cá nhân vi phạm quy định tại Điều 12 của Luật này hoặc có từ ba hành vi vi phạm trở lên bị cảnh cáo theo quy định tại điểm a khoản này.”

### **Điều 3**

Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 170 của Luật doanh nghiệp như sau:

“a) Đăng ký lại và tổ chức quản lý, hoạt động theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; việc đăng ký lại được thực hiện trong thời hạn năm năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực;”

### **Điều 4**

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai.

#### **1. Khoản 20 Điều 4 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“20. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

#### **2. Khoản 1 Điều 10 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

“1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

#### **3. Điều 48 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 48. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành; đối với nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ xác nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản này khi có yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về dân sự trước ngày 01 tháng 8 năm 2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này; trường hợp người đã được cấp giấy chứng nhận có nhu cầu cấp đổi thì được đổi sang loại giấy mới theo quy định của Luật này và không phải nộp lệ phí.

Khi chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản này thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

**4. Bổ sung khoản 10 vào Điều 49 như sau:**

“10. Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.”

**5. Điều 52 được sửa đổi, bổ sung như sau:**

**“Điều 52. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều này được ủy quyền cho cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cùng cấp.

Chính phủ quy định cụ thể điều kiện được ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường cấp tỉnh và cấp huyện là đầu mối tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

6. Thay cụm từ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” tại tên của Mục 5 Chương II, tại khoản 3 Điều 4, các điều 6, 42, 43, 46, 47, 49, 50, 51, 90, 105, 106, 119, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 144 và 146 của Luật đất đai bằng cụm từ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

**7. Bãi bỏ Điều 123 của Luật đất đai.**

**Điều 5**

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật nhà ở.

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 132 như sau:

“1. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.”



2. Thay cụm từ “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở” tại các điều 10, 21, 22, 36, 57, 78, 93, 95, 125, 139 và khoản 2 Điều 66, điểm b khoản 2 Điều 106 của Luật nhà ở bằng cụm từ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

3. Thay cụm từ “một trong các giấy tờ quy định tại Điều 15 của Luật này” tại khoản 3 Điều 66 của Luật nhà ở bằng cụm từ “giấy tờ chứng minh tạo lập hợp pháp”.

4. Thay cụm từ “theo trình tự quy định tại Điều 16 của Luật này” tại khoản 5 Điều 93 của Luật nhà ở bằng cụm từ “theo quy định của Chính phủ”.

5. Bỏ cụm từ “theo quy định của Luật này” tại khoản 6 Điều 21, khoản 1 Điều 22, điểm b khoản 2 Điều 106, khoản 2 Điều 125 của Luật nhà ở.

6. Bỏ cụm từ “theo quy định tại Điều 16 của Luật này” tại khoản 3 Điều 105 của Luật nhà ở.

7. Bãi bỏ các điều 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 127, 128, 130, 138 và 152 của Luật nhà ở.

## **Điều 6**

Chính phủ hướng dẫn thống nhất áp dụng các thuật ngữ có cùng nội dung nhưng có tên gọi khác nhau trong các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản.

## **Điều 7**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2009.

2. Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các điều, khoản được giao trong Luật; hướng dẫn những nội dung cần thiết khác của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

*Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XII, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2009.*

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**  
**Nguyễn Phú Trọng**