

Số: 4709 /SXD-QLCL

Hưng Yên, ngày 27 tháng 8 năm 2026

V/v rà soát, hướng dẫn tổ chức  
khảo sát, kiểm định đánh giá chất  
lượng, an toàn công trình đối với  
các cơ sở bỏ trống, xuống cấp và  
cơ sở chuyển đổi công năng

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 01;
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 02;
- UBND các xã, phường;
- Chủ sở hữu, Chủ quản lý, sử dụng công trình.

*Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư 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 tháng 6 năm 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 Thông tư 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;*

*Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 09/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.*

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện Kết luận thanh tra số 37/KL-TTT ngày 24/6/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 4630/UBND-NC ngày 17/7/2026 và Kế hoạch số 317/KH-UBND ngày 11/8/2026; trong đó, giao Sở Xây dựng rà soát, hướng dẫn đánh giá chất lượng, an toàn công trình đối với các cơ sở nhà, đất bỏ trống, xuống cấp và dự kiến chuyển đổi công năng;

Sở Xây dựng hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, Chủ sở hữu, Chủ quản lý, sử dụng công trình về công tác kiểm định đánh giá chất lượng, an toàn công trình đối với các cơ sở bỏ trống, xuống cấp và cơ sở chuyển đổi công năng như sau:

## **I. Về công tác kiểm định đánh giá chất lượng, an toàn công trình**

### **1. Về kiểm định xây dựng**

1.1. Kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình được thực hiện trong các trường hợp sau (Quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định 207/2026/NĐ-CP):

- Được quy định trong chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt;
- Phục vụ cải tạo, nâng cấp công trình xây dựng;
- Phục vụ công tác bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 36 Nghị định 207/2026/NĐ-CP.

1.2. Nội dung kiểm định xây dựng được quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư 32/2026/TT-BXD, gồm:

- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, công trình xây dựng;
- Kiểm định xác định nguyên nhân hư hỏng, xác định nguyên nhân sự cố của bộ phận công trình, công trình xây dựng;
- Kiểm định chất lượng vật liệu xây dựng, cấu kiện xây dựng, sản phẩm xây dựng.

1.3. Trình tự thực hiện kiểm định xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư 32/2026/TT-BXD, cụ thể:

- Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình tổ chức lập và phê duyệt nhiệm vụ kiểm định; lựa chọn tổ chức kiểm định xây dựng đủ điều kiện năng lực và phù hợp với nội dung nhiệm vụ kiểm định để thực hiện;
- Tổ chức kiểm định xây dựng được lựa chọn lập đề cương kiểm định trình Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình phê duyệt, thực hiện kiểm định theo đề cương đã được phê duyệt và lập báo cáo kết quả kiểm định trình cơ quan nêu trên để được xem xét, nghiệm thu theo quy định.

1.4. Đề cương kiểm định quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư 32/2026/TT-BXD, bao gồm các nội dung chính sau:

- Mục đích, yêu cầu, đối tượng và nội dung kiểm định;
- Danh mục các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng;
- Thông tin về năng lực của chủ trì và cá nhân thực hiện kiểm định; phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng thực hiện kiểm định (nếu có);
- Quy trình, phương pháp thực hiện kiểm định;
- Tiến độ thực hiện kiểm định;
- Dự toán chi phí kiểm định;
- Các nội dung cần thiết khác.

1.5. Báo cáo kết quả kiểm định quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư 32/2026/TT-BXD, bao gồm các nội dung chính sau:

- Căn cứ thực hiện kiểm định;
- Thông tin chung về công trình và đối tượng kiểm định;
- Nội dung, trình tự thực hiện kiểm định;
- Các kết quả thí nghiệm, quan trắc, tính toán, phân tích và đánh giá;

- Kết luận về nội dung kiểm định và kiến nghị (nếu có).

Trường hợp kết quả kiểm định xây dựng không đáp ứng được yêu cầu thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng thì chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm tổ chức đánh giá và khắc phục.

## **2. Về đánh giá an toàn công trình**

### **2.1. Công trình thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình**

Theo quy định khoản 4 Điều 65 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15: Công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng (*Danh mục các công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng được quy định tại Phụ lục IV Nghị định 217/2026/NĐ-CP*).

2.2. Trình tự đánh giá an toàn công trình được quy định tại Điều 5 Thông tư 33/2026/TT-BXD, cụ thể:

- Việc đánh giá an toàn công trình bao gồm: đánh giá cấp độ 1 và đánh giá cấp độ 2.
- 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.
- 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.

### **2.3. Nội dung đánh giá an toàn công trình**

- Đánh giá cấp độ 1: Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư 33/2026/TT-BXD
- Đánh giá cấp độ 2- giai đoạn đánh giá sơ bộ: Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư 33/2026/TT-BXD
- Đánh giá cấp độ 2- giai đoạn đánh giá chi tiết: Thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư 33/2026/TT-BXD

2.4. Hồ sơ đánh giá an toàn công trình được quy định tại Điều 9 Thông tư 33/2026/TT-BXD;

2.5. Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình trong tổ chức thực hiện đánh giá an toàn công trình (Quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định 207/2026/NĐ-CP):

- Tổ chức thực hiện việc đánh giá an toàn công trình theo quy định tại Điều 40 Nghị định 207/2026/NĐ-CP. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình được quyền 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.

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

Khi phát hiện 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 thì chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình có trách nhiệm (Quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định 207/2026/NĐ-CP):

- Kiểm tra lại 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 ngay với 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.

### **4. Xử lý đối với công trình hết thời hạn sử dụng theo thiết kế**

a) 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.

b) Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (quy định tại Phụ lục IV Nghị định 217/2026/NĐ-CP), 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 về Sở Xây dựng (đối với công trình dân dụng) 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.

b) Đối với công trình 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:

- 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 nêu trên đến Ủy ban nhân dân xã (đối với công trình do UBND cấp xã quyết định đầu tư) hoặc Sở Xây dựng (đối với công trình còn lại) để được xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình. Báo cáo của chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại Phụ lục XIa Nghị định 207/2026/NĐ-CP.

- Căn cứ kết quả thực hiện các công việc nêu trên và ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình 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.

## II. Rà soát, tổng hợp kết quả đánh giá chất lượng, an toàn công trình

Đề nghị các Chủ sở hữu, Chủ quản lý, sử dụng công trình rà soát, căn cứ đặc điểm, quy mô, thực trạng từng công trình được giao quản lý triển khai đánh giá chất lượng, an toàn theo hướng dẫn nêu tại Mục I và các quy định pháp luật có liên quan; tổng hợp, báo cáo kết quả về Sở Xây dựng theo Danh mục gửi kèm trước **ngày 12/9/2026** để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài chính.

Trên đây là nội dung rà soát, hướng dẫn của Sở Xây dựng về công tác kiểm định đánh giá chất lượng, an toàn công trình đối với các cơ sở bỏ trống, xuống cấp hoặc dự kiến chuyển đổi công năng.

Đề nghị Chủ sở hữu, Chủ quản lý, sử dụng công trình triển khai thực hiện các nội dung nêu trên đảm bảo theo đúng quy định. Trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện./

### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Sở Tài chính (để phối hợp);
- Các PGĐ Sở XD: đ/c Hùng, đ/c Đức;
- Văn phòng Sở, Phòng QL Nhà và TTBDS;
- Website của Sở Xây dựng Hưng Yên;
- Lưu VT, Ph. QLCL<sup>Tri</sup>.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
HƯNG YÊN  
Thời gian ký: 27/08/2026 14:18:57



**Vũ Mạnh Hùng**

TÊN CƠ QUAN .....

DANH MỤC

RÀ SOÁT, ĐÁNH GIÁ CÁC CƠ SỞ BỎ TRỐNG, XUỐNG CẤP HOẶC DỰ KIẾN CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG

(Kèm theo Văn bản số 470/SXD-QLCL ngày 27/8/2026 của Sở Xây dựng)

| STT   | Danh mục cơ sở nhà, đất | Cơ sở nhà đất theo Quyết định 1523/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 | Thông tin về cơ sở nhà, đất     |                                         |                |                                                          | Phương án dự kiến xử lý theo Quyết định 1523/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 | Kết quả kiểm định, đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình hoặc đánh giá an toàn công trình | Đề xuất phương án (tiếp tục sử dụng, tháo dỡ, gia cố, cải tạo, sửa chữa để bảo đảm công năng và an toàn sử dụng) | Ghi chú |
|-------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|       |                         |                                                           | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) | Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> ) | Cấp công trình | Thời hạn sử dụng theo thiết kế/thời gian sử dụng thực tế |                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                  |         |
| 1     | 2                       | 3                                                         | 4                               | 5                                       | 6              | 7                                                        | 8                                                                   | 9                                                                                                 | 10                                                                                                               | 11      |
| 1     |                         |                                                           |                                 |                                         |                |                                                          |                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                  |         |
| 2     |                         |                                                           |                                 |                                         |                |                                                          |                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                  |         |
| 3     |                         |                                                           |                                 |                                         |                |                                                          |                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                  |         |
| ..... |                         |                                                           |                                 |                                         |                |                                                          |                                                                     |                                                                                                   |                                                                                                                  |         |

Ghi chú:

- Cột (3): Nếu cơ sở đã được rà soát trong Quyết định 1523/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 thì đánh dấu “x”;
- Cột (9): Đề nghị chi rõ theo kết luận về nội dung kiểm định, đánh giá;
- Gửi kèm Danh mục Biên bản kiểm tra hiện trường; Báo cáo kết quả kiểm định, đánh giá (nếu có);

